

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora – CVM Nº 728

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

Rua Gerivati, nº 207, 16º andar, conjunto 162

CEP 05501-900, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Companhia Fechada

CNPJ nº 42.361.818/0001-80

Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04.548-003, São Paulo – SP

Perfazendo o montante total de

R\$125.000.000,00

(cento e vinte e cinco milhões de reais)



CÓDIGO ISIN DOS CRI BRIMWLCRINB4

REGISTRO AUTOMÁTICO DOS CRI NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/320, EM 10 DE JUNHO DE 2025
NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivati, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora” ou “Securitizadora”), em conjunto com o 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, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”) realizaram oferta pública de distribuição de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários em classe e série únicas, nominativas, escriturais, para distribuição pública da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão” ou “Oferta”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário dos CRI”), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 09 de junho de 2025 (“Data de Emissão dos CRI”), o montante total de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”). A Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora (conforme definido abaixo), aumentou a quantidade de CRI originalmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco 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”), perfazendo o valor total de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais). Foi admitida a participação das seguintes instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários na distribuição da Oferta (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), que atuarão sob coordenação do Coordenador Líder, e mediante celebração dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição: (i) AGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iii) BANCO BTG PACTUAL S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iv) BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.889/0001-42; (v) RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.000/0001-76; (vi) REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86; e (vii) XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-78. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fiduciária, para colocação privada da 1ª (primeira) emissão da RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80 (“Notas Comerciais” e “Devedora”, respectivamente), emitidas nos termos do Termo de Emissão (conforme definido abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais foram emitidas nos termos do “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fiduciária, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, celebrado entre a Devedora, a Emissora, a DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Ottoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (“Direcional”) e a LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27 (“Lucio” e, em conjunto com a Direcional “Fiadoras”) em 14 de maio de 2025, conforme aditado em 10 de junho de 2025, e seus eventuais aditamentos (“Termo de Emissão”). As Notas Comerciais foram integralmente subscritas e serão integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e do Termo de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”). Os Créditos Imobiliários são representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária (“CCI”, emitida nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), em 14 de maio de 2025, conforme aditado em 10 de junho de 2025 e de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de CCI”). Os CRI têm prazo de vigência de 1.829 (mil oitocentos e noventa e nove) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 12 de junho de 2030 (“Data de Vencimento dos CRI”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo. Os CRI farão jus ao pagamento, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de juros remuneratórios, de 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (conforme abaixo definido) (inclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“Remuneração do CRI”). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita neste Prospecto Definitivo. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização ou correção monetária por qualquer índice (“Atualização Monetária dos CRI”). A Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, (ii) a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada como representante da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nos termos estabelecidos no Termo de Securitização (“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”). Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3. Não serão constituídas garantias, reais ou fiduciárias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Não há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Notas Comerciais gozarão de garantia fiduciária na forma da Fiança prestada pelas Fiadoras em favor da Emissora. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser objeto de venda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário” da seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM. FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 21 DE MAIO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

FOI RECOMENDADO AOS INVESTIDORES QUE LESSEM A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 40. 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 EMISSORA, DA DEVEDORA, OU DAS FIADORAS DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO “7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS”.

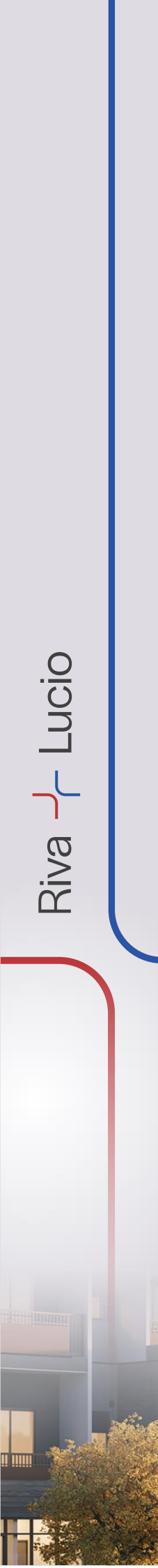
Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos; (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos; (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos; e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE, PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 41 DA RESOLUÇÃO CVM 60 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), A EMISSÃO SERÁ REALIZADA EM CLASSE ÚNICA E TAL INFORMAÇÃO CONSTARÁ NO CAMPO “DESCRIÇÃO ADICIONAL” NOS SISTEMAS ADMINISTRADOS E OPERACIONALIZADOS PELA B3.

COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é 10 de junho 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	3
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	6
2.4. Identificação do público-alvo	8
2.5. Valor Total da Oferta	8
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável.....	8
3. DESTINAÇÃO DOS 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	18
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	18
4. FATORES DE RISCO.....	19
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	41
5.1. Cronograma tentativo	41
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	46
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).....	46
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	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.....	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	49
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
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 de securitização	49
8.4. Regime de Distribuição	50
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6. Formador de mercado	53
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	53
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	53
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	54
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI.....	54

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	54
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	54
9.4. Política de investimento.....	54
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	55
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	55
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.....	57
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.....	57
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	57
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	57
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.....	58
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	58
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	58
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.....	58
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	63
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	65
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	66
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	66
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil	66
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA	67
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	67
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.....	67

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.....	69
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	70
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	73
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	84
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre 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; c) os financiamentos existentes ou liquidados nos 12 (doze) meses anteriores que tenham influenciado na contratação dos Coordenadores para atuarem na Oferta Pública, caso aplicável; e d) a indicação sucinta das transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses anteriores e o montante agregado envolvido nessas transações.	84
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	86
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.....	86
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta	90
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	91
15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	91
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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	91
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, da Devedora referidas no item 12.3 acima.....	92
15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	92
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	92
15.6. Termo de securitização de créditos	92
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	92
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	93
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	93
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	93
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto	93
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	93
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	93

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	93
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	94
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 e na CVM	94
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	94
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	95
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	96
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA	97
18.1. Governança Corporativa	97
18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)	97
18.3. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente	97
18.4. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro	97
18.5. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão	97
18.6. 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	97
18.7. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável)	97
18.8. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	97
18.9. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora	103
18.10. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora	103
18.11. Informações Adicionais	104
DEFINIÇÕES	134
ANEXOS	
ANEXO I Ata da Reunião de Sócios da Devedora	141
ANEXO II Estatuto Social da Emissora	155
ANEXO III Contrato Social da Devedora	179
ANEXO IV Termo de Securitização e Aditamento ao Termo de Securitização	203
ANEXO V Termo de Emissão e Aditamento ao Termo de Emissão	453
ANEXO VI Escritura de Emissão de CCI e Aditamento a Escritura de Emissão de CCI	587
ANEXO VII Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)	637
ANEXO VIII Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	641
ANEXO IX Demonstrações Financeiras da Devedora	645
ANEXO X Demonstrações Financeiras da Lucio	693

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, 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"**), do **"Código de Ofertas Públicas"** (**"Código ANBIMA"**), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), conforme em vigor, e das **"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"**, expedidas pela ANBIMA, conforme em vigor (**"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA"**) e, em conjunto com o Código ANBIMA, **"Normativos ANBIMA"**) a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria "S2" perante a CVM sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (**"Emissora"**) realizará a sua 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 09 de junho de 2025 (**"Data de Emissão dos CRI"**), o montante total de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) (**"Valor Total da Emissão"**, **"CRI"**, **"Emissão"** e **"Oferta"**, respectivamente).

A Emissora, conforme previamente decidido com a Devedora (conforme definido abaixo), aumentou a quantidade de CRI originalmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (**"Opção de Lote Adicional"**), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional foi conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80 (**"Devedora"** e **"Notas Comerciais"**, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais serão emitidas nos termos do **"Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda."**, celebrado entre a Devedora, a Emissora, a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "A", sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 (**"Direcional"**) e a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27 (**"Lucio"** e, em conjunto com a Direcional **"Fiadoras"**) em 14 de maio de 2025 e em 10 de junho de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (**"Termo de Emissão"**). As Notas Comerciais foram integralmente subscritas e serão integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e do Termo de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (**"Créditos Imobiliários"**). Os Créditos Imobiliários serão representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária (**"CCI"**), emitida nos termos do **"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças"**, celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), em 14 de maio de 2025 e em 10 de junho de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (**"Escritura de Emissão de CCI"**). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais objeto da emissão, serão denominados **"CRI"**.

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional (**"CMN"**) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (**"Resolução CMN 5.118"**), a Devedora e as Fiadoras declararam, que (i) as Notas Comerciais se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I da Resolução CMN 5.118; (ii) exclusivamente em relação a Direcional, é companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM sob o nº 21.350; (iii) não são instituições financeiras ou entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (**"Instituição Financeira"**), não integram conglomerado prudencial de uma Instituição Financeira, ou são controladas de uma Instituição Financeira;

(iv) em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão não serão direcionados, pela Devedora e/ou por suas controladas, em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência; e (v) em relação à Direcional, o seu setor principal de atividade é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) das respectivas receitas consolidadas, conforme apuradas com base nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Direcional, conforme memória de cálculo constante no Anexo I da declaração.

A Oferta está sendo coordenada 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, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Coordenador Líder**"), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" celebrado entre o Coordenador Líder, Emissora, a Devedora e as Fiadoras ("**Contrato de Distribuição**"), em 14 de maio de 2025, conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*", celebrado em 30 de maio de 2025 entre o Coordenador Líder, Emissora, a Devedora e as Fiadoras. O Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento de subscrição e integralização dos CRI na qualidade de participante especial ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**"), sendo que a Oferta contou com as seguintes instituições como participantes especiais: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.795.256/0001-69; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45; (iv) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42; (v) **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76; (vi) **REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.829.992/0001-86; e (vii) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 e, neste caso, foram celebrados termos de adesão entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais (cada um "**Termo de Adesão**").

Os CRI são objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis ("**Oferta**") sob regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) de colocação para o Valor Total da Emissão, sendo certo que os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional foram distribuídos sob o regime de melhores esforços, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis. Dessa forma, não foi admitida distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data da divulgação do "*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" ("**Aviso ao Mercado**") e do "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*" ("**Prospecto Preliminar**") nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("**Oferta a Mercado**"). Para fins deste Prospecto Definitivo, "**Meios de Divulgação**" significam as divulgações das informações e Documentos da Operação (conforme definido abaixo) que devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) da Emissora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3 (conforme definido abaixo); e (d) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessário para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos primeiro e segundo, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** da quantidade de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais; e **(iii)** do volume final total da Emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final da emissão das Notas Comerciais Escriturais, emitidas, considerando os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” celebrado entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05.425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**” ou “**Instituição Custodiante**”) em 14 de maio de 2025, conforme aditado em 10 de junho de 2025 e de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**” e “**Procedimento de Bookbuilding**”, respectivamente).

A Oferta não esteve sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM APRESENTA UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESSE PROSPECTO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

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

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

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

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

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

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

Principais Concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Octante Securitizadora S.A.; RB Capital Securitizadora S.A.; Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.; True Securitizadora S.A. e a Gaia Agro Securitizadora S.A. Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 06 de maio de 2025, a Securitizadora possuía 843 séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$ 94.552.035.728,45 (noventa e quatro bilhões e quinhentos e cinquenta e dois milhões e trinta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos).

Em 06 de maio de 2025, as 843 séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora.

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

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

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos CR de sua emissão, 6,25% (seis por cento e vinte e cinco centésimo) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 11,61% (onze por cento e sessenta e um centésimo) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Principais concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 30/09/2024 era de R\$ 70.320.885,44 (setenta milhões e trezentos e vinte mil oitocentos e oitenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos).

O Capital Social, no montante de R\$ 40.236.641,69, está representado por 35.536.642 (35.536.642 em 30 de setembro de 2024) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas até em 30 de setembro de 2024, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

Negócios com Partes Relacionadas

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

Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

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.

Relacionamento com fornecedores e clientes

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

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

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

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRA. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 38 deste Prospecto Definitivo.

Governança Corporativa

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

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

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

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

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

Administração da Emissora

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

Conselho de Administração

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.

Além dos poderes estabelecidos em Lei, compete ao Conselho de Administração: I Fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia; II Eleição e Destituição dos Diretores da Companhia; III Manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais; IV Proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes; V Aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações; VI Aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia; e VII Proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria

A diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com os Investidores; 01 (um) Diretor de Operações, 01 (um) Diretor de Gente e Inovação, 01 (um) Diretor de Tecnologia e 01 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos Diretores, salvo pelo Diretor de Compliance, que não poderá acumular funções.

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

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

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100%
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0%
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

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.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação da Emissora	Sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba nº 207, Andar 16, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, sob o nº 728 (código CVM).
Diretor de Relações com Investidores	Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Jornais nos quais divulga informações	As informações da Emissora são divulgadas no jornal "O Dia" e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Website na Internet	www.virgo.inc

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

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, representados pela CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo). Adicionalmente, não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), as Notas Comerciais gozarão de garantia fidejussória na forma da Fiança prestada pelas Fiadoras em favor da Emissora. Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação consta no campo "*Descrição Adicional*" nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Adicionalmente, para fins do artigo 4º, do Anexo Complementar IX do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) **Categoria**: Residencial, o que pode ser verificado na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) **Concentração**: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, (c) **Tipo de Segmento**: Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) **Tipo de Contrato com Lastro**:

Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto da Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do papel sujeitas a alterações.

Assembleia Especial de Titulares de CRI

Os Titulares de CRI (conforme definido abaixo) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo), conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”).

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (a) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (b) alterações no Termo de Securitização;
- (c) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 do Termo de Securitização; e
- (d) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; ou
 - (iii) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Despesas do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os auditores independentes, Agência de Classificação de Risco (conforme definido abaixo), bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, e demais despesas conforme mencionadas na Cláusula 13.6.9 do Termo de Securitização, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, com recursos do patrimônio separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo) e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação dos auditores independentes e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados no Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Escriturador, Instituição Custodiante, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou no Termo de Securitização.

Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas

A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora no Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos incisos I a IV dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Qualificados” ou “Investidores” e “Resolução CVM 30”, respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, corresponde a R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada aumentou em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), passando a ser de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

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

Os CRI foram emitidos em série única, com as características abaixo:

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) em 09 de junho de 2025 (“Data de Emissão” e “Valor Nominal Unitário”, respectivamente).
b) Quantidade de CRI	Foram emitidos, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, observado que a quantidade de CRI originalmente ofertada aumentou em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI. A quantidade de CRI emitida foi definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . A quantidade de CRI foi formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sendo que as partes aplicáveis estavam autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de (a) aprovação da Securitizadora e das demais partes do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, (b) deliberação societária adicional da Devedora ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI (“Aditamento”).
c) Opção de Lote Adicional	A Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, aumentou a quantidade de CRI originalmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), totalizando R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI: BRIMWLCRINB4
e) Classificação de Risco	Não foi contratada agência para a elaboração de relatório de classificação de risco para esta Oferta.
f) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI é 09 de junho de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI"). <i>Duration</i> dos CRI: aproximadamente 3,11 anos, na data-base de 13 de maio de 2025.
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão é realizada em classe única e tal informação consta no campo <i>"Descrição Adicional"</i> nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
i) Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.
j) Remuneração dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, <i>"over extra grupo"</i> ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("Remuneração"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VN_e \times (FatorDI - 1)$ onde: "J" = valor unitário da Remuneração dos CRI devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VNe" = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorDI" = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + TDI_k \times \left(\frac{p}{100} \right) \right]$ onde: "n" = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro; "p" = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> "k" = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n; "TDIk" = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma: $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ onde: "DIk" = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (<i>overnight</i>), utilizada com 2 (duas) casas decimais; O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório. Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma. Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado <i>pro rata temporis</i>, de acordo com a fórmula prevista acima.

k) Pagamento da Remuneração dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito semestralmente, conforme datas especificadas nos Anexo III do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV. (" Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI ").
l) Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
m) Amortização do Valor Nominal Unitário, ou do Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos termos da tabela constante no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.
n) Eventos de Inadimplemento Automático	Observado o previsto na Termo de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Automático das Notas Comerciais (em conjunto, os "Eventos de Inadimplemento Automáticos"): (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança (conforme abaixo definido), no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível; (ii) (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas") e/ou das Fiadoras; (b) pedido de autofalência pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada ("Lei de Recuperação de Empresas e Falências") ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; (c) pedido de falência da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) caso a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Termo de Emissão; ou (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas; (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão de exigibilidade imediata que tenha reconhecida a referida anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade; (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas pelas Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (vi) protesto de títulos, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o montante de, (1) em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); (2) em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (3) em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, (a) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (b) no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou (d) seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juízo; (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (1) em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); (2) em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (3) em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização; (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão

	e/ou sentença desfavorável irrecorrível), em valor unitário ou agregado, igual ou superior, (1) em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); (2) em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (3) em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), corrigido pelo IPCA, <i>pro rata temporis</i>, desde a primeira Data de Integralização; (ix) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou por suas Controladas, conforme descrito no Termo de Emissão.
o) Eventos de Inadimplemento Não Automático	Observado o previsto no Termo de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático das Notas Comerciais (em conjunto, os "Eventos de Inadimplemento Não Automáticos" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os "Eventos de Inadimplemento"): (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não decorrente do Termo de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a, (1) em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); (2) em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (3) em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização; (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora, e/ou de suas Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto no Termo de Emissão; (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), e o UK Bribery Act pela Devedora, suas Controladas, pelas Fiadoras e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em seu nome; (v) redução de capital da (1) Devedora e da Lucio, considerando, individualmente, o capital social integralizado nesta data, seja em uma única operação ou em conjunto de operações, sem a prévia aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais, exceto se a redução tiver como finalidade a absorção de prejuízos acumulados; (2) Direcional ou de das Controladas Relevantes da Direcional (conforme abaixo definido); exceto: (a) se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na legislação aplicável; (b) exclusivamente no caso de redução de capital de controladas da Direcional que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Direcional, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Direcional, conforme o caso ("Controladas Relevantes da Direcional"), (I) se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a própria Direcional; ou (II) se a redução não implicar em valor inferior ao capital social das Controladas Relevantes da Direcional; e (c) se a redução não implicar em valor inferior ao capital social da Devedora, Lucio, Direcional na data de assinatura do Termo de Emissão; (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora; (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, e/ou pelas Fiadoras, exceto (a) por aquelas cuja ausência não possa causar (i) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora e/ou das Fiadoras; (ii) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, ao Termo de Emissão; (iii) qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; ou (iv) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado ("Efeito Adverso Relevante") ou (b) que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora, Controladas e/ou as Fiadoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora, das

	Controladas e/ou das Fiadoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, exceto caso a Devedora e/ou as Fiadoras comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás; (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou das Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação; (ix) cisão da Devedora ou de suas Controladas, exceto se (a) previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) no caso de cisão de Controladas que permaneçam detidas integralmente pela Devedora; (x) cisão das Fiadoras, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou (b) se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco das Fiadoras existente no momento anterior à cisão ou (c) no caso da Lucio, as operações que sejam realizadas entre as empresas do grupo econômico da Lucio; (xi) fusão ou incorporação da Devedora, ou das Controladas, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da Devedora ou das Fiadoras; ou (c) ainda haja manutenção do controle indireto da Devedora pelas Fiadoras; (xii) fusão ou incorporação das Fiadoras, exceto (a) se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (b) as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da respectiva Fiadora; (c) no caso da Lucio, se realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou (d) ainda haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora; (xiii) qualquer mudança no Controle, direto ou indireto, (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário da Devedora e/ou das Controladas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se (a) for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora; (b) haja manutenção do controle direto e/ou indireto da Devedora pelas Fiadoras, admitindo-se, inclusive, a entrada de novo sócio no capital social da Devedora desde que mantido (ou compartilhado) o Controle pelas Fiadoras em conjunto; (xiv) qualquer mudança no Controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário das Fiadoras sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se (a) for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da respectiva Fiadora, (b) no caso da Lucio, realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou ainda (c) haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora; (xv) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão; (xvi) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou às Fiadoras, às Notas Comerciais e/ou aos CRI; e (xvii) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido.
p) Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais	Na hipótese previstas na Cláusula 8.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"). O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais deverá observar os termos de condições dispostos na Cláusula 3.4 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.
q) Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais	Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade, e não menos que a totalidade dos CRI em atenção aos itens (ii) e (iii) abaixo, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, quais sejam: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais e dos CRI; e/ou (iii) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais"). O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá observar os termos de condições dispostos na Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.
s) Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais	Nas hipóteses previstas na Cláusula 8.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"). A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá observar os termos e condições dispostos na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.

r) Garantias	Não foram constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contam com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. As Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, prestaram fiança, até o limite do Percentual da Fiança (conforme abaixo definido) na qualidade de fiadoras, devedoras solidárias junto à Devedora e principais pagadoras, no limite do Percentual da Fiança, pelo o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (i) às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável; (ii) às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Devedora no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário; e (iii) às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão ("Obrigações Garantidas"), nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), renunciando expressamente aos benefícios dos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil" e "Fiança", respectivamente). A Fiança é prestada pelas Fiadoras observado o seguinte percentual máximo por Fiadora: (i) Direcional 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; e (ii) Lucio 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas ("Percentual da Fiança").
s) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"). Após a subscrição das Notas Comerciais, pela Emissora, foi emitida a CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representadas será realizado conforme disposto na Cláusula 14 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.
t) Existência ou não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o regime fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VI do Termo de Securitização ("Regime Fiduciário" e "Créditos do Patrimônio Separado", respectivamente). Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de março de cada ano. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
u) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação ou nos termos da Cláusula 14.1 do Termo de Securitização ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"): (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado; (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e (vi) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

v) Tratamento Tributário

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

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 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Lei 11.033/04"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("Lei 8.981/95").

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. 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.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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 71, inciso I, da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, 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, único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), 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 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025, em substituição à revogada Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de 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% (dezessete por cento), 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.

	A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“IN RFB 1.037”). Ressalta-se que, embora a Lei 9.430/96 (com redação dada pela Lei 14.596/23) tenha definido a alíquota mínima para caracterização de JTF como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. IOF IOF/Câmbio Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/24, 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 e alterações posteriores. 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 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.
x) Outros, direitos, vantagens e restrições	Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações. Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma prevista no Termo de Securitização, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se de outra forma prevista no presente instrumento contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI (incluindo a renúncia de direitos (waiver), temporária ou definitiva, inclusive previamente à efetiva ocorrência do evento a ser renunciado) deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 14.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI. As deliberações para a modificação das condições das Notas Comerciais e dos CRI, assim entendidas as relativas: (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou (f) alteração das disposições desta Cláusula, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI. Ordem de Alocação dos Pagamentos. Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (a) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento mensal, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, observada a utilização dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas; (b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (c) Remuneração dos CRI vencida; (d) Remuneração dos CRI; e (e) amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto.

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados:

- (i) **Pela Emissora:** para integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas (conforme definido abaixo) incorridas no início da Operação; e
- (ii) **Pela Devedora:** diretamente ou através de suas Controladas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na Tabela 1 do Anexo VI ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários**"), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização.

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (conforme abaixo definidas), para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na **Tabela 1 do Anexo I** ao Termo de Emissão ("**Empreendimentos Imobiliários**"), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo II** do Termo de Emissão.

Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na **Tabela 1 do Anexo I** ao Termo de Emissão, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo II** ao Termo de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado

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

No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de agosto e fevereiro, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório ("**Relatório Semestral**") conforme Cronograma Indicativo, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Emissora e/ou suas controladas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários ("**Documentos Comprobatórios**"), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de fevereiro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do

recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

c) a data limite para que haja essa destinação

A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (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\$
ESTRADA ANTIGA DO MAR	R\$ 22.422.899	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 291.498	R\$ 2.825.285	R\$ 5.202.113	R\$ 8.991.583	R\$ 4.888.192	R\$ 224.229	R\$ 0	R\$ 0
SURUBIM	R\$ 23.551.004	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 306.163	R\$ 2.967.427	R\$ 5.463.833	R\$ 9.443.953	R\$ 5.134.119	R\$ 235.510	R\$ 0
CARLOS LIVIERO	R\$ 22.638.828	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.969.578	R\$ 4.052.350	R\$ 8.489.560	R\$ 6.882.204	R\$ 1.245.136	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
MARGINAL ESQUERDA	R\$ 19.727.063	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.229.158	R\$ 3.905.959	R\$ 7.851.371	R\$ 5.247.399	R\$ 493.177	R\$ 0	R\$ 0
JAMES STOLZ	R\$ 20.544.400	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.253.208	R\$ 3.554.181	R\$ 6.944.007	R\$ 6.964.551	R\$ 1.828.452	R\$ 0	R\$ 0
OLIVIA GUEDES	R\$ 16.115.806	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.748	R\$ 2.497.950	R\$ 4.931.437	R\$ 5.995.080	R\$ 2.030.592	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão.

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

Ademais 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 Notas Comerciais ou resgate antecipado 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.

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 Oferta

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em Notas Comerciais de emissão da Devedora.

Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 2 do Anexo VII do Termo de Securitização.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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 “verde”, “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

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Notas Comerciais, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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 em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, 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, conforme o caso, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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 deste Prospecto, 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, conforme o caso, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso relevante sobre os negócios, a posição financeira, a reputação, 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 a Devedora, conforme o caso. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) Risco de Insuficiência das Garantias

Não há como garantir que em eventual execução da Fiança será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais Ônus e/ou dívidas. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão da Fiança, e não é possível afirmar se a Fiança será executada de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição da Fiança, o que poderá impactar adversamente a os CRI, e consequentemente, poderá impactar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

c) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

e) 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, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

f) Riscos da Oferta***Risco de não cumprimento das Condições Precedentes***

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI são distribuídos sob o regime de Garantia Firme com relação ao valor correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) pelo Coordenador Líder. Os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional foram distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 deste Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida condição precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, como o registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para Notas Comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, observado o disposto no item 10.9 deste Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de

CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Notas Comerciais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Notas Comerciais 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A participação de Investidores que são considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação da taxa de Remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual puderam ser aceitas intenções de investimentos de Investidores que são Pessoas Vinculadas. A participação de Investidores que são Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, como foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos das Seções 5.1 e 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por Investidores que são Pessoas Vinculadas pode reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Não houve no âmbito da oferta a contratação dos auditores independentes da Emissora

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Emissora, responsáveis pela revisão das informações trimestrais e/ou exame das demonstrações financeiras da Emissora. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o Investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Securitizadora, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta de conforto para as informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas, bem como sobre os Índices Financeiros da Devedora e das Fiadoras. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras constantes no Prospecto. Consequentemente, as informações fornecidas sobre a Devedora, a Securitizadora e as Fiadoras constantes deste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O Banco Liquidante, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

O Banco Liquidante, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. 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 decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e às Fiadoras, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e às Fiadoras para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da existência de credores privilegiados, por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor ("**Medida Provisória 2.158-35**"), em seu artigo 76, disciplina que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

O parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que *"Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio 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"* mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Notas Comerciais, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Riscos Relativos à Fiança

A fiança outorgada pelos Fiadores é parcial em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo outorgada da seguinte forma: (i) a Direcional outorgou fiança parcial garantindo 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; (ii) a Lucio outorgou fiança parcial garantindo 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas. Desta forma, em caso de inadimplemento por parte da Devedora em relação à respectiva Nota Comercial, os Fiadores ficarão limitados ao percentual acima descrito para arcarem com o montante inadimplido, de forma que os Titulares dos CRI poderão não vir a receber todos os recursos esperados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos dos Fundos de Despesas poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo). Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: “*é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP*”. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a 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 taxa da Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco de Estrutura

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco Decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais, serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com até 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI prevista no Termo de Securitização.

Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado à tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRPF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar perdas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, 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.

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

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de formalização

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. Falhas na elaboração e formalização do Termo de Emissão, de acordo com a legislação aplicável podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de Notas Comerciais e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI

para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelas Fiadoras, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, esta poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de resgate antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais.

Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto no Termo de Securitização.

Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais.

Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual

tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais 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 Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, conseqüentemente, para todas as Notas Comerciais) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. 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 (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios 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 ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Notas Comerciais e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas subsidiárias

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora, a Devedora e as Fiadoras poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, da Devedora e das Fiadoras, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

g) Riscos da Emissora***Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI***

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Maior

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Menor

h) Riscos da Devedora e das Fiadoras

A Devedora, as Fiadoras e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Devedora e as Fiadoras se dedicam, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário (principalmente o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação – RET) e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora e das Fiadoras;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora e das Fiadoras pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora e das Fiadoras;
- a Devedora e as Fiadoras podem ser impedidas, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e nas Fiadoras, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;

- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos nas regiões onde a Devedora e as Fiadoras atuam ou poderá atuar no futuro;
- a Devedora e as Fiadoras podem antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora e das Fiadoras de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora e das Fiadoras de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora e das Fiadoras pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e das Fiadoras, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras e, conseqüentemente, impactar a capacidade de arcar com as obrigações adquiridas no âmbito da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora e das Fiadoras.

As matérias-primas básicas por nós utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora e das Fiadoras. Caso a Devedora e/ou as Fiadoras não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, elas poderão ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora e das Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que ela lança. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA acrescidos de cupom. A maior parcela de despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre esses índices e, conseqüentemente, não seja possível a Devedora reajustar as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora e as Fiadoras adversamente.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Devedora e as Fiadoras atuam, podem criar novos tributos, inclusive tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades celebrados com clientes, aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora e das Fiadoras, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras. Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora e das Fiadoras, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Em especial a alteração ou extinção do RET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora e para as Fiadoras.

A Devedora, as Fiadoras, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas cível, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora e as Fiadoras não pode garantir que serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, das Fiadoras, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora e das Fiadoras de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e para as Fiadoras e/ou afetar suas reputações. Adicionalmente, é possível que a Devedora e as Fiadoras não tenham recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento de negócio da Devedora e das Fiadoras, incluindo dificuldades para captação de recursos. Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora ou das Fiadoras, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa, poderá afetar a Devedora ou as Fiadoras de modo adverso. Para mais informações sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais envolvendo a Direcional e suas controladas, veja os itens 4.4 a 4.8 do Formulário de Referência da Direcional.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Risco relativo a Devedora e/ou as Fiadoras estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Devedora e/ou as Fiadoras estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, suas Controladas e/ou das Fiadoras poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetar de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora e as Fiadoras poderão financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento). **Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora e das Fiadoras ocorrem na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da incorporadora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente.** Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto ou de juros de obra, e/ou aumento nos seus custos de captação de recursos, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados. Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a incorporadora tem que observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a incorporadora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora, as Fiadoras e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e, nem sempre, conseguem repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e/ou das Fiadoras e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

As atividades da Devedora e das Fiadoras dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos.

As atividades da Devedora e das Fiadoras exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora e as Fiadoras dependem de financiamentos bancários, de mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora e pelas Fiadoras podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que pode ser realizada por meio de hipoteca e/ou alienação fiduciária dos imóveis nos quais a Devedoras e as Fiadoras desenvolvem seus empreendimentos. A limitação de garantias disponíveis da Devedora e das Fiadoras poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora e das Fiadoras.

Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e das Fiadoras de manter o seu ciclo operacional. O ciclo operacional da Devedora e das Fiadoras depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos da Devedora e das Fiadoras, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, conseqüentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entrarem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país.

A Devedora e as Fiadoras poderão, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio

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

A Devedora adota a política de utilizar principalmente empregados da própria Devedora na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e os seus resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode levar a Devedora a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de seus empreendimentos, o que poderá acarretar um aumento dos seus custos e impactar seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora e as Fiadoras podem reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, mão de obra qualificada, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Devedora e com as Fiadoras na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, mão de obra qualificada, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras, deteriorando sua posição de mercado. Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Devedora e das Fiadoras não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto à de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras podem ser adversamente afetados. Os concorrentes da Devedora e das Fiadoras poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e as Fiadoras e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. **Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o PMCMV, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua.** Tais fatores podem afetar adversamente as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

Os imóveis de propriedade da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora e das Fiadoras, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

j) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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-las, 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 ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz 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 sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas no Termo de Emissão, pagamento das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos 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, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

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 e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, 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.

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, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

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. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB- e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora.

Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria a redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;

- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;
- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre 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 dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (3)}
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Preliminar, do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta	14/05/2025
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	15/05/2025
3.	Início do Período de Reserva	21/05/2025
4.	Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e de Abertura de Prazo de Desistência da Oferta Disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	30/05/2025
5.	Início do Período de Desistência	02/06/2025
6.	Encerramento do Período de Desistência	06/06/2025
7.	Encerramento do Período de Reserva	06/06/2025
8.	Procedimento <i>Bookbuilding</i> Comunicado de Resultado de <i>Bookbuilding</i>	09/06/2025
9.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início ⁽²⁾	10/06/2025
10.	Procedimento de Alocação	12/06/2025
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	12/06/2025
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	07/12/2025

⁽¹⁾ As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

⁽³⁾ O Anúncio de Início (conforme definido abaixo) e Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Em 30 de maio de 2025, foi divulgado o “Comunicado ao Mercado e Abertura de Prazo para Desistência Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” (“**Comunicado ao Mercado**”) acerca da alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual foi reapresentado (1) o Prospecto Preliminar e a Lâmina da Oferta divulgados ao mercado em 14 de maio de 2025, para refletir os ajustes necessários (i) à Seção 18, nos itens 18.8 e 18.11 do Prospecto Preliminar de forma a corrigir o valor da Dívida Líquida relacionada à Lucio Empreendimentos e Participações S.A.; (ii) à “Seção 5, item 5.1, letra (b), item (i), e na “Seção 8, item 8.5”, do Prospecto Preliminar de forma a substituir o “Critério de Rateio” por alocação de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta que indicassem a taxa de remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, fosse verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, observados os demais termos e condições estabelecidos nas referida seções do Prospecto Preliminar (“**Critério de Alocação**”); e (iii) à Seção 5.1. do Prospecto Preliminar de forma a refletir no cronograma tentativo da Oferta (a) a data de divulgação do Comunicado ao Mercado e disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar e da Lâmina; (b) as datas de início e encerramento do Período de Desistência (conforme abaixo definido); e (c) as novas datas de realização do Procedimento *Bookbuilding*, de divulgação do comunicado de resultado do Procedimento *Bookbuilding*, de concessão do registro automático da Oferta pela CVM, de divulgação do Prospecto

Definitivo e do Anúncio de Início, de realização do Procedimento de Alocação e a nova data estimada de liquidação da Oferta; e (2) a Lâmina, para refletir os ajustes necessários em adequação à substituição do “Critério de Rateio” para o Critério de Alocação no item 5, subitem “Como será feito o rateio?”, sendo que o cronograma foi considerado conforme previsto nas reapresentações do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta de 07 de fevereiro de 2025, de modo a consignar a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta e das referidas versões do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais comunicaram diretamente ao Investidor Qualificado que formalizou sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos do Comunicado ao Mercado; e (ii) os Investidores Qualificados que apresentaram sua intenção de investimento até o dia 29 de maio de 2025 puderam desistir da sua respectiva intenção de investimento no “Período de Desistência” compreendido entre os dias 02 de junho de 2025 (inclusive) e 06 de junho de 2025 (inclusive), bastando, para tanto, que informassem sua decisão até as 16:00 horas do dia 06 de junho de 2025, ao Coordenador Líder e/ou ao Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores Qualificados que já tinham aderido à Oferta até o dia 06 de junho de 2025 (“Período de Desistência”).

O COORDENADOR LÍDER REITEROU A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA E, EM ESPECIAL, AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, deste Prospecto.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos 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.

(i) Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação.

A intenção de investimento, enviada durante o período de reserva, conforme detalhado no Cronograma da Oferta acima (“Período de Reserva”), constituiu ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), 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 descritas no item 7.3 da seção “7. Restrições a direitos de investidores no contexto da Oferta” deste Prospecto e no Contrato de Distribuição. Conforme cronograma tentativo descrito no item 5.1 acima, o Período de Reserva teve início em 21 de maio de 2025 e se encerrou em 06 de junho de 2025. Para mais informações sobre o Período de Reserva e as intenções de investimento vide Seção “8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa” deste Prospecto.

Os Investidores da Oferta que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento, e que tiveram suas intenções alocadas, ficaram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor da Oferta passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Os Investidores deveriam indicar nas suas intenções de investimento: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não fossem superiores à taxa estabelecida como teto, conforme prevista no Prospecto Preliminar, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejavam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que tenha recebido referida ordem, conforme aplicável.

A intenção de investimento deveria: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo);

(iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Critério de Alocação

Como na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que, nesse caso, houve o exercício total da Opção do Lote Adicional), a alocação das intenções de investimento não foi necessária, mas seria feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta, sendo que a ordem cronológica de chegada seria verificada considerando o momento em que a intenção de investimento foi apresentada pelo respectivo Investidor, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, às Instituições Participantes da Oferta, limitada ao valor individual de cada intenção de investimento e ao Valor Total da Emissão (observado que, nesse caso, houve o exercício total da Opção do Lote Adicional) e às intenções de investimento que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*. Caso um Investidor, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, apresentasse mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento seriam consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente apresentada à respectiva Instituição Participante da Oferta e que tenha indicado a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

O processo de alocação dos CRI poderia acarretar, mas não acarretou uma alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso, sendo que não havia nenhuma garantia de que os Investidores viriam a adquirir a quantidade de CRI desejada, conforme indicada na intenção de investimento. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, seriam desconsideradas na alocação cronológica.

O resultado da alocação foi 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.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, tivesse sido verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, seriam integralmente atendidas todas as intenções de investimento dos Investidores.

Pessoas Vinculadas

Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, foram consideradas "**Pessoas Vinculadas**", conforme obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, do Coordenador Líder, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o recebessem, cada Investidor deveria informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Como não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total da Opção

do Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que fossem Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que são Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas não se aplicaria (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total, da Opção Lote Adicional). Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas foi permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (acrescida da Opção Lote Adicional), desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (considerando os CRI emitidos em decorrência do exercício total da Opção do Lote Adicional), não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores estiveram cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, e, como foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que são Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), 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 previstos nas intenções de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI **não** poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI (incluindo aqueles decorrentes do exercício total da Opção de Lote Adicional), será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos Meios de Divulgação.

(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia

A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, cumpridas ou renunciadas, conforme o caso, as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder será feito pela remuneração máxima para o Procedimento de *Bookbuilding* (taxa estabelecida como teto dos CRI). Aplica-se para o Coordenador Líder a restrição à negociação ao público em geral prevista acima, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelo Coordenador Líder em razão do exercício da Garantia Firme.

(v) Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

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

(vi) Quaisquer outras datas relativas à Oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Vedação à Negociação: A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar as restrições descritas na Seção “7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários”.

Ademais, conforme indicadas na Seção “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” deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

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

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

O Capital Social, no montante de R\$ 40.236.641,69, está representado por 35.536.642 (35.536.642 em 30 de setembro de 2024) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas até em 30 de setembro de 2024, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela **Virgo Holding S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

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

Não aplicável.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI **não** poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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 destinada ao público investidor em geral é vedada, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; **(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 “4. Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de Registro da Oferta, ou que o fundamentem, Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) poderá: (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE (conforme definido abaixo), tendo em vista que a Oferta será realizada por meio do rito de registro automático, sua eventual revogação prescinde de manifestação da SRE da CVM e o comunicado ao mercado que notificará os investidores a respeito deverá ser apresentado por meio do “Sistema SRE”, dando conta da revogação e seus fundamentos. Ainda, referido comunicado deverá ser divulgado também nos locais previstos pelo art. 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160. Nesta hipótese, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da intenção de investimento, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra

forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre Coordenador Líder de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução CVM 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 161**"); ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro da Oferta ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

Nos termos do Contrato Distribuição, em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento ou revogação da Oferta, conforme o caso.

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

O período de distribuição teve início, uma vez que foram observadas, cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM, o qual foi obtido em 10 de junho de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/320; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação, a qual é realizada na presente data, qual seja, 10 de junho de 2025. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 deste Prospecto.

Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide item 14.1 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não aplicável à estrutura da Oferta.

Para mais informações sobre o público-alvo dos CRI, veja o item 2.4. da seção “2. Principais características da Oferta”, desde Prospecto.

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 de securitização

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores, sendo que, até a presente data, a Emissora já emitiu certificados de recebíveis (CR), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA), Debêntures, (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R\$ 94.552.035.728,45 (noventa e quatro bilhões e quinhentos e cinquenta e dois milhões e trinta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais e quarenta e cinco centavos), não tendo, portanto, atingido o limite estabelecido (“**Ata de Aprovação**”).

Aprovação Societária da Devedora e das Fiadoras

A celebração, pela Devedora, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte foi realizada com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 13 de maio de 2025 (“**Aprovação Societária Devedora**”), cuja ata foi arquivada na JUCESP em 20 de maio de 2025, sob o nº 188.711/25-9, nos termos do Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) as condições da Emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e (ii) a autorização à administração da Devedora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração do Termo de Emissão, do aditamento ao Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão e da Oferta.

A celebração, pelas Fiadoras, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais as Fiadoras sejam parte, bem como a outorga da Fiança, dentre outros, são realizados com base (i) no disposto no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente nessa data; e (ii) em Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025 (“**Aprovação Societária Lucio**”, em conjunto com Aprovação Societária Devedora “**Aprovações Societárias**”), cuja ata foi arquivada na Junta Comercial competente, em 20 de maio de 2025, sob o nº 188.721/25-3, na qual, dentre outras matérias: (a) foram aprovadas as condições da Fiança, nos termos do Termo de Emissão; e (b) os administradores foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração do Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Devedora para a consecução da Emissão e da Oferta.

8.4. Regime de Distribuição

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (“**Garantia Firme**”). Os CRI emitidos em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional são distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, e liquidação da Oferta será até 20 de junho de 2025 (“**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**”), sendo que a Garantia Firme será exercida se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma satisfatória ao Coordenador Líder até tal data e não houver demanda para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

Contratação de Participantes Especiais. O Coordenador Líder contratou Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão, assinados com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

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

Coleta de Intenções de Investimento. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos Investidores, nos termos do artigo 61, parágrafo primeiro e terceiro da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos primeiro e segundo, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto prevista no Prospecto Preliminar; (ii) da quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; (iii) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da data do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Emissora, conforme previamente acordado com a Devedora, a quantidade de CRI inicialmente ofertada, correspondente a 100.000 (cem mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), aumentou em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“**Opção de Lote Adicional**”), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O Termo de Securitização, o Termo de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI foram aditados de maneira a refletir o exercício total da Opção de Lote Adicional e, consequentemente, a quantidade final de CRI e de Notas Comerciais, conforme aplicável, efetivamente emitidos, sem necessidade de nova aprovação societária por quaisquer das partes dos referidos instrumentos, ou de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

No Procedimento de *Bookbuilding*, para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, foram atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas imediatamente superiores

(observada a taxas teto), até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI aplicável a todos os Investidores. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, não foram desconsideradas no referido Procedimento de *Bookbuilding*.

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistiram: (i) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI, a qual foi divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar e Comunicado ao Mercado; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores puderam indicar nas respectivas intenções de investimento, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI que aceitam auferir, com relação aos CRI que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não fosse superior à taxa teto, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI foi observado o Procedimento de *Bookbuilding*.

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 é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Período de Reserva. Durante o Período de Reserva, os Investidores interessados na subscrição dos CRI formalizaram suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, e, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI também puderam formalizar suas intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelo Coordenador Líder), junto ao Coordenador Líder, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI desejada, observada a taxa teto.

O Período de Reserva para subscrição dos CRI objeto da Oferta será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta (conforme definido abaixo) e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores indicaram nas suas intenções de investimento, (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI, desde que não fossem superiores à taxa teto, como condição para sua aceitação à Oferta, e (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento.

Caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI fosse inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, a respectiva intenção de investimento seria cancelada pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que tivesse recebido referida ordem, conforme aplicável.

A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores da Oferta, 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 intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomendou-se aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Termo de Securitização e as informações constantes no Prospecto Preliminar 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 formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

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” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

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 e, conforme aplicável, foi assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, foram informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Critério de Alocação

Como na data do Procedimento de *Bookbuilding*, não foi verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada (observado que, nesse caso, houve o exercício total da Opção do Lote Adicional), a alocação das intenções de investimento não foi necessária mas seria feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento enviadas às Instituições Participantes da Oferta, sendo que a ordem cronológica de chegada seria verificada considerando o momento em que a intenção de investimento foi apresentada pelo respectivo Investidor, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, às Instituições Participantes da Oferta, limitada ao valor individual de cada intenção de investimento e ao Valor Total da Emissão (observado que, nesse caso, houve o exercício total da Opção do Lote Adicional) e às intenções de investimento que indicaram a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*. Caso um Investidor, inclusive aquele considerado Pessoas Vinculada, apresentasse mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento seriam consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente apresentada à respectiva Instituição Participante da Oferta e que tenha indicado a taxa de Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

O processo de alocação dos CRI poderia acarretar, mas não acarretou uma alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso, sendo que não havia nenhuma garantia de que os Investidores viriam a adquirir a quantidade de CRI desejada, conforme indicada na intenção de investimento. As intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, seriam desconsideradas na alocação cronológica.

O resultado da alocação foi 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.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, tivesse sido verificado que o total dos CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito da Oferta não excedeu a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, seriam integralmente atendidas todas as intenções de investimento dos Investidores.

Pessoas Vinculadas. Foi aceita a participação de Investidores que são Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial da Oferta que o recebesse, cada Investidor deveria informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso fosse esse o caso.

Como não foi verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício total da Opção do Lote Adicional), foi permitida a colocação de CRI perante Investidores que são Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que são Pessoas Vinculadas não foram automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas, não se aplicaria (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI

emitidos em decorrência do exercício total da Opção Lote Adicional). Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas foi permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada (acrescida da Opção Lote Adicional), desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (considerando os CRI emitidos em decorrência do não exercício total da Opção do Lote Adicional), não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI, e, como foi permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que são Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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, apesar da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não foi constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco foi celebrado contrato de garantia 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.

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não foi admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem houve coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado (“**Aplicações Financeiras Permitidas**”).

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

Nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais possuem as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão. A Devedora emitiu notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, de sua 1ª (primeira) emissão, nos termos do Termo de Emissão. Foram emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais não foi diminuída, tendo em vista o exercício total da Opção de Lote Adicional. A quantidade final de Notas Comerciais emitida foi definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> por meio do Aditamento. Em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, o valor total da emissão e a quantidade das Notas Comerciais, previstas acima, respectivamente, após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, não foram reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, não sendo necessário o cancelamento das Notas Comerciais. O valor total da Emissão de Notas Comerciais será de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais poderia ser, mas não foi diminuído, em razão do exercício total da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo ("Valor Total da Emissão das Notas Comerciais"). O valor final da Emissão foi definido após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> por meio do Aditamento.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão objeto de atualização monetária. Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra grupo" ("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("Remuneração"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VN_e \times (FatorDI - 1)$ onde: "J" = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VNe" = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "FatorDI" = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + TDI_k \times \left(\frac{p}{100} \right) \right]$

	onde: “n” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro; “p” = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> “k” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n; “TDIk” = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma: $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ onde: “DIk” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (<i>overnight</i>), utilizada com 2 (duas) casas decimais; O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório. Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma. Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado <i>pro rata temporis</i>, de acordo com a fórmula prevista acima. Data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas nos Anexo V do Termo de Emissão. (“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”).
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o prazo das Notas Comerciais será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão das Notas Comerciais, vencendo-se em 10 de junho de 2030 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais”).
d) Períodos de amortização	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), conforme datas e percentuais a serem previstos na tabela de amortização constante do Termo de Emissão.

e) Finalidade dos créditos	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II do Termo de Emissão.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Garantia fidejussória, na forma de fiança, prestada pela DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. , sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 31.300.025.837 (“Direcional”) e pela LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326 (“Lucio”, em conjunto com Direcional, “Fiadoras”) conforme previsto no Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, até a data de verificação integral do cumprimento das Obrigações Garantidas observado o percentual máximo por Fiadora: (i) Direcional 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; e (ii) Lucio 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas (“Percentual da Fiança”).

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 Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários, através das CCI, não foram cedidas à Securitizadora, mas foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e 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

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, 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 a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, através das CCI, foram subscritos e serão integralizados diretamente pela Securitizadora.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão, na Data de Vencimento das Notas Comerciais ou na data do Resgate Antecipado das Notas Comerciais, ou na data da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (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.

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

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

Os Créditos Imobiliários são decorrentes das Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora 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.

Ainda em atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Devedora informa que não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de títulos de dívida de emissão própria.

A 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 ter 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 Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não obtiveram 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.

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

Os Créditos Imobiliários, serão, conforme o caso, resgatados, total ou parcialmente, ou considerados vencidos antecipadamente nos casos em que as Notas Comerciais sejam resgatadas, total ou parcialmente, ou consideradas vencidas antecipadamente, conforme disposições sobre Resgate Antecipado das Notas Comerciais e Eventos de Inadimplemento Automático e Eventos de Inadimplemento Não Automático descritos na Seção “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;” deste Prospecto Definitivo.

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

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

Na hipótese previstas na Cláusula 8.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**"); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais, sendo "DU" um número inteiro;

Y = 0,50.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme previsto acima; (iii) o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

O Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Banco Liquidante.

Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais

Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13 do Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da

totalidade dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, quais sejam: (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do DI, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais e dos CRI; e/ou (iii) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (**“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”**).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate das Notas Comerciais, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.

Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão (**“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”**), devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.

Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.

As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

Na hipótese previstas na Cláusula 8.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**).

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (**“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento das Notas Comerciais, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme previsto acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento da Remuneração e um Dia Útil.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.

A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Banco Liquidante.

Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Emissão, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”), conforme disposto no Termo de Emissão. Neste caso, a Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo ou por meio e envio de comunicação individual aos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, incluindo: (i) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Termo de Emissão; (ii) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais pela Devedora; (iii) o valor do prêmio a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; (iv) a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 5 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) (“**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**”); e (v) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”), decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”).

Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para atendimento@virgo.inc e para agentefiduciario@vortx.com.br,

conforme modelo de resposta constante no Anexo V do Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para, no máximo, a parcela dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) a quantidade de Notas Comerciais a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, que deverá ser correspondente ao montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos Investidores realizado fora do âmbito da B3.

Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais e, conseqüentemente, de CRI com relação aos CRI.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.7.9 do Termo de Securitização.

Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os Titulares de CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o conseqüente resgate antecipado total dos CRI.

Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposto pela Devedora (e, conseqüentemente, de CRI), no âmbito da oferta de resgate antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado às ordens emitidas pelos Titulares de CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.

A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

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*Agente Fiduciário*

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo), incumbe ao Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 60, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista na Cláusula 13 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xiii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (<https://www.vortex.com.br>);
- (xv) fornecer à companhia Securitizadora e/ou disponibilizar em seu website (<https://www.vortex.com.br/>) na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/22;
- (xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

- (xviii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 do Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xx) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização seja custodiado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

Instituição Custodiante

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, é responsável pela custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) do Termo de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI, (1.c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (1.c) do Termo de Securitização, e (1.d) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.c) (em conjunto, "**Documentos Comprobatórios do Lastro**").

Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.

Escriturador

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que foram emitidos sob a forma nominativa escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

Banco Liquidante

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, 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. A remuneração do Banco Liquidante será arcada pela Devedora com recursos próprios.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

Nos termos do Termo de Securitização, o auditor escolhido pela Emissora, listado pela CVM, ou quem vier a substituí-lo (na forma da Cláusula 22.14 do Termo de Securitização) ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**"), foi contratado pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar o Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção “2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos”.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para esse fim.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização do Valor Nominal Unitário e Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, aos Titulares de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

Em caso de falências e recuperação, a Emissora deverá declarar vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em caso de decretação de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber o comunicado por escrito da Debenturista nesse sentido.

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

Mediante, exclusivamente, o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme descrito também na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

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

A Instituição Custodiante fará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Notas Comerciais objeto do Termo de Emissão.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta.

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, sendo que as Notas Comerciais representam créditos imobiliários por sua destinação. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade limitada, atuante no setor imobiliário.

De acordo com o contrato social da Devedora atualmente em vigor, o objeto social compreende: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com a promoção, planejamento e desenvolvimento destes ("**Empreendimentos**"); (ii) a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (iii) a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades, além da prática de todos os atos relativos à implantação, gestão e administração dos Empreendimentos; e (iv) o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentadas ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada.

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

DEVEDORA

Denominação	RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Constituição	09/06/2021
Tipo Societário	Sociedade Empresária Limitada
Características Gerais do negócio da Devedora	A Sociedade tem como objeto social exclusivamente o ramo de atividade de: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com a promoção, planejamento e desenvolvimento destes (" Empreendimentos "); (ii) a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (iii) a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades, além da prática de todos os atos relativos à implantação, gestão e administração dos Empreendimentos; e (iv) o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentadas ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada
País de Constituição	Brasil
Sede	Av. Dr. Cardoso de Melo, n. 900, Andar 3, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, São Paulo/SP
Prazo de Duração	Indeterminado

Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

FIADOR 1. (LUCIO)

Denominação	LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Constituição	03/11/2005
Tipo Societário	Limitada
Características Gerais do negócio	A sociedade tem por objeto social exclusivamente o ramo de atividade de: COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS, LOCAÇÃO, DESMEMBRAMENTO OU LOTEAMENTO DE TERRENOS, INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA; E PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA EM OUTRAS EMPRESAS. Os mercados de atuação são: Incorporação de Empreendimentos Imobiliários, Properties (locação de ativos próprios e aquisição de ativos corporativos para venda ou locação) e Investimentos em Negócios Imobiliários.
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua do Rocio, 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP.
Prazo de Duração	Indeterminado
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

FIADOR 2. (DIRECIONAL)

Denominação	Direcional Engenharia S.A.
Constituição	19/02/1981
Tipo Societário	Sociedade Anônima

Características Gerais do negócio da Devedora	O Fiador 1 2 tem por objeto social: (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30150-270.
Prazo de Duração	Direcional Engenharia S.A.
Natureza dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, emitidas nos termos do Termo de Emissão, e correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI e segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

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

DEVEDORA.

As demonstrações financeiras da Devedora, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontra-se anexa ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 91 deste Prospecto.

FIADOR 1. (LUCIO)

As demonstrações financeiras do Fiador 1, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 encontra-se anexa ao presente Prospecto. Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 91 deste Prospecto.

FIADOR 2. (DIRECIONAL)

As demonstrações financeiras consolidadas divulgadas pelo Fiador 2, elaboradas em conformidade as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards* - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04 (“Ofício

Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018). Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos” deste Prospecto, na página 91 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras e as informações contábeis da Devedora mencionadas acima foram auditadas ou revisadas, conforme o caso, por seus auditores independentes, descritos no Formulário Cadastral e no Formulário de Referência da Fiadora 2.

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

DEVEDORA.

Capitalização da Devedora, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos

Este tópico contém informações da Devedora com base nas demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, sendo certo que este tópico não engloba movimentações posteriores no endividamento da Devedora que tenham ocorrido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

- Capitalização da Devedora**

A tabela abaixo apresenta a capitalização⁽¹⁾ total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2024; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$ 122.087 mil considerando o Valor Total da Emissão com dedução das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, no montante de R\$ 2.913 mil, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 90 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas individuais e consolidadas da Devedora, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP), incorporadas a este Prospecto por referência, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações Relativas à Devedora” constante neste Prospecto.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2024	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhares de R\$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	1.801	1.801
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	123.119	245.206
Credores por imóveis compromissados (circulante)	0	0
Credores por imóveis compromissados (não circulante)	5.440	5.440
Patrimônio líquido consolidado	95.178	95.178
Total da Capitalização ⁽¹⁾	225.538	347.625

⁽¹⁾ A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante) e patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos brutos estimados de R\$ 125.000 mil, deduzidos das comissões e despesas *flat* estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto, no valor de R\$ 2.913 mil, perfazendo recursos líquidos de R\$ 122.087 mil.

• Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que serão captados com a Emissão apresentarão, na data do recebimento de tais recursos líquidos, os impactos descritos nos índices financeiros da Devedora descritos na tabela abaixo (i) aos índices de liquidez de capital circulante líquido, índice de liquidez corrente ou índice de liquidez seca; (ii) ao índice de atividade de giro do ativo total; (iii) ao índice de endividamento geral; e (iv) ao índice de lucratividade de retorno sobre ativo total, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a emissão das Debêntures (após dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto), de forma individualizada, impactarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, vide tais índices de acordo com a tabela abaixo.

A tabela abaixo apresenta, na coluna “Histórico”, os índices referidos no parágrafo imediatamente anterior calculados com base nas demonstrações financeiras padronizadas consolidadas da Devedora, relativas ao período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024, e, na coluna “Ajustado”, esses mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta e a emissão das Notas Comerciais, no montante de R\$ 122.087 mil, após a dedução das comissões e despesas *flat* que a Devedora estima serem devidas no âmbito da Oferta, conforme previstas na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

(Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	Ajustado ⁽⁷⁾
Índices de Liquidez		
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	724	122.811
Liquidez Corrente ⁽²⁾	1,00	1,83
Liquidez Seca ⁽³⁾	0,84	1,66
Índice de Atividade		
Giro do Ativo Total ⁽⁴⁾	83,63%	64,90%
Índice de Endividamento		
Endividamento Geral ⁽⁵⁾	3,44	4,73
Índice de Lucratividade		
Retorno sobre o Ativo Total ⁽⁶⁾	16,07%	12,47%

⁽¹⁾ O índice de liquidez de capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante menos passivo circulante da Devedora.

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

⁽³⁾ O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado do ativo circulante menos estoques, dividido pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

⁽⁴⁾ O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita de venda de bens e/ou serviços, apuradas nos períodos de doze meses anteriores a base de cálculo, pelo ativo total da Devedora. Quanto maior seu valor, existe um indicativo que determina que a companhia é eficiente em usar seus ativos para gerar receita.

⁽⁵⁾ O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão: (i) do resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante; pelo (ii) patrimônio líquido consolidado da Devedora.

⁽⁶⁾ O índice de lucratividade de retorno sobre ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro (prejuízo) líquido (atribuível aos acionistas de Devedora), considerando o período de doze meses encerrado em 31 de dezembro de 2024, pelo ativo total da Devedora. Este índice demonstra a capacidade de geração de receita operacional dos ativos de uma companhia depois dos impostos e alavancagem.

⁽⁷⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R\$ 125.000 mil, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R\$ 2.913 mil, perfazendo recursos líquidos no montante de R\$ 122.087 mil.

• Medições Não Contábeis da Devedora

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

O Lucro Bruto Ajustado é calculado como o Lucro Bruto somado aos juros capitalizados (encargos financeiros incidentes sobre os financiamentos à construção, os quais são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis). Por sua vez, a Margem Bruta Ajustada consiste no Lucro Bruto Ajustado dividido pela receita líquida.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de lucratividade reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não são medidas alternativas aos resultados para os períodos/exercícios apresentados e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada de maneira diferente da Devedora.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			
(valores expressos em milhares de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2022	2021
(A) Lucro Bruto	132.135	77.955	12.082	12.366
(B) (+) Juros Capitalizados	7.202	980	0	0
(C) Lucro Bruto Ajustado (A+B)	139.337	78.935	12.082	12.366
(D) Receita Líquida	353.689	216.342	25.958	31.997
(E) Margem Bruta Ajustada (%) (C/D)	39%	36%	47%	39%

EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (do inglês *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), sigla para denominar o LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 e em conformidade com o Ofício Circular Anual CVM/SEP 2023, de 28 de fevereiro de 2023, e consiste no resultado líquido do período/exercício acrescido pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA, conforme definido acima, ajustado pelos juros capitalizados, que se referem aos encargos financeiros que são capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda.

A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

	Exercício social findo em 31 de dezembro de			
(valores expressos em milhares de R\$, exceto percentuais)	2024	2023	2022	2021
(A) Resultado líquido do período/exercício ¹	107.461	60.049	6.630	6.179
(B) (+/-) Resultado Financeiro	-621	-548	-1.026	-20
(C) (+) Imposto de Renda e Contribuição Social	6.824	4.288	888	568
(D) (+) Depreciação e Amortização	6.937	2.764	1.471	275
(E) EBITDA (A+B+C+D)	120.601	66.553	7.963	7.002
(F) (+) Juros Capitalizados ²	7.202	980	0	0
(G) EBITDA Ajustado (E+F)	127.803	67.533	7.963	7.002
(H) Receita Líquida	353.689	216.342	25.958	31.997
(I) Margem EBITDA (%) (E/H)	34%	31%	31%	22%
(J) Margem EBITDA Ajustado (%) (G/H)	36%	31%	31%	22%

Notas: (1) O resultado líquido do período/exercício contempla o resultado contábil atribuível à Devedora e aos participantes não controladores em SPEs e SCPs, conforme demonstrações financeiras e/ou informações contábeis intermediárias da Devedora;

(2) Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou Sociedades de Propósito Específico ("SPE"), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos) quando da venda dos imóveis.

Dívida Líquida (Caixa Líquido) e Índice de Alavancagem

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

O Índice de Alavancagem corresponde à divisão da Dívida Líquida (Caixa Líquido), conforme definida acima, pelo patrimônio líquido nas mesmas datas.

A Dívida Líquida (Caixa Líquido) e o Índice de Alavancagem não são medidas de desempenho, liquidez ou endividamento reconhecidas pelo BR GAAP nem pelas IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Líquida (Caixa Líquido) e, conseqüentemente, o Índice de Alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

(valores expressos em milhares de R\$, exceto percentuais)	Em 31 de dezembro de:			
	2024	2023	2022	2021
(A) Empréstimos e Financiamentos (circulante e não circulante)	124.920	56.717	676	0
(B) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	-17.967	-15.602	-5.650	-6.704
(C) Dívida Líquida (Caixa Líquido) (A+B)	106.953	41.115	-4.974	-6.704

FIADOR 1. (LUCIO)

Capitalização do Fiador 1, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos.

Considerando que o Fiador 1 não é controlador da Devedora, a Oferta não ocasionará nenhum efeito de capitalização no Fiador 1.

FIADOR 2. (DIRECIONAL)

Capitalização do Fiador 2, Índices Financeiros e Impactos da Captação de Recursos.

Considerando que o Fiador 2 não é controlador da Devedora, a Oferta não ocasionará nenhum efeito de capitalização no Fiador 2.

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

DEVEDORA.

Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do emissor.

Em junho de 2021, a Devedora foi constituída como uma parceria entre as empresas Riva e Lucio, com o objetivo de desenvolvimento de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis.

A Devedora concentra sua atuação na cidade de São Paulo-SP, contando com um *track record* de sucesso. Até a data deste Prospecto, um total de sete produtos foram lançados pela Devedora, todos eles tendo obtido grande sucesso comercial.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas.

É uma sociedade de capital fechado e holding imobiliária, cujo objeto social é (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo, que foram atualizados em 2023 e 2024; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

A construção dos empreendimentos da Devedora é feita pela Direcional Engenharia S/A, que usa uma metodologia industrializada. Essa técnica envolve paredes de concreto e formas de alumínio, o que ajuda a acelerar o processo de construção. Como resultado, as obras ficam padronizadas, com qualidade melhorada, controle de custos mais eficiente e entregas feitas dentro do prazo planejado.

Além disso, o modelo de negócios da Devedora é pensado para ter baixa exposição de caixa e uma alocação de capital bem eficiente. Isso permite um crescimento rápido, com baixa alavancagem financeira. A venda das unidades é feita principalmente por uma equipe própria, e o estoque de unidades já concluídas é relativamente pequeno, o que ajuda a manter o negócio mais ágil e controlado.

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

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

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de Cotas	Percentual	Acordo de Acionistas	Acionista PJ?	Domicílio	Data da última alteração
Viva Apto Empreendimentos e Participações Ltda	brasileira	40.202.476/0001-20	7.944.188	50%	Não	Não	Rua do Rocio, 350, 12 andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP	28/12/2024
Riva Incorporadora S.A.	brasileira	16.614.075/0001-00	7.944.188	50%	Não	Não	Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30150-270. Belo Horizonte/MG	28/12/2024

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

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

Não há.

- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

- (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência
(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações
(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Não há.

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

- (d) por órgão:

- (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero – N/A
(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça - N/A
(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes - N/A

- (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal - N/A

- (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima – É realizada pesquisa de clima e análise de métricas.

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: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Ano N/A	Diretoria Estatutária
Número de Membros	N/A
Remuneração Fixa Anual	N/A
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
Outros	N/A
Remuneração Variável	N/A
Bônus	N/A
participação nos resultados	N/A

Ano N/A	Diretoria Estatutária
remuneração por participação em reuniões	N/A
Comissões	N/A
Outros	N/A

Ano N/A	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

Item 11.2. - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Parte Relacionada	Data da Transação	Montante Envolvido (Reais)	Saldo	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Relação com o Emissor	N/A						
Objeto do Contrato	N/A						
Garantia e Seguro	N/A						
Rescisão ou Extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	N/A						
Especificador	N/A						

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
22/11/2022	100% integralizado	R\$ 15.888.276,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
N/A	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.

Valor Mobiliário	N/A
Identificação do valor mobiliário	N/A
Data de Emissão	N/A
Data de Vencimento	N/A
Quantidade	N/A
Valor Global	N/A
Saldo Devedor em Aberto	N/A
Restrição a circulação	N/A
Conversibilidade	N/A
Possibilidade de resgate	N/A
Hipótese e cálculo do valor de resgate	N/A
Características dos valores mobiliários de dívida	N/A
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	N/A
Outras características relevantes	N/A

FIADOR 1. (LUCIO)**Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do Fiador 1.**

Com mais de 60 anos de experiência no mercado imobiliário, o Fiador 1 converteu oportunidades em resultados valiosos através do alto nível de excelência.

Conta com uma sólida base financeira e expertise acumulada ao longo de sua trajetória de sucesso.

Hoje são mais de 3 milhões de metros quadrados em empreendimentos imobiliários, mais de 20 parcerias de sucesso e estrutura completa para desenvolver negócios imobiliários diversificados.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo Fiador 1 e suas controladas.

“É uma sociedade de capital fechado e holding imobiliária, cujo objeto social é (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a locação, desmembramento ou loteamento de terrenos; e (iv) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios imobiliários do Fiador 1 são: (i) ciclo imobiliário (oferta ou lançamentos de empreendimentos imobiliários vis a vis oferta de terrenos e apetite do mercado para aquisição de imóveis, seja para moradia própria ou investimentos); (ii) legislação urbanística (plano diretor e lei de uso e ocupação do solo), as quais foram promulgadas em 2023 e 2024; (iii) crédito imobiliário e políticas públicas (como FGTS e programas do Minha Casa Minha Vida, que estimulam o crescimento do setor e o suprimento do déficit habitacional); (iv) benefício fiscal de regime tributário específico, qual seja, o Regime Especial de Tributação, o qual foi beneficiado na reforma tributária; (v) nível de emprego e renda da população, as quais balizam a capacidade de aquisição dos imóveis pelos consumidores ou investidores; (vi) Taxa de Juros (SELIC), a qual influencia diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) inflação que impacta os custos de insumos da construção civil.

O Fiador 1, por si ou por suas controladas, celebrou contratos relevantes, nos seguintes termos:

No pilar de atuação voltado ao desenvolvimento de empreendimentos residenciais, o Fiador 1 detém um *landbank* composto por ativos imobiliários cujos lançamentos estão previstos para ocorrer entre 2025 e 2026. Atualmente, encontram-se em desenvolvimento 12 empreendimentos localizados na cidade de São Paulo.

Adicionalmente, o Fiador 1 mantém cerca de 20 parcerias estratégicas para o desenvolvimento de projetos residenciais nos segmentos de baixa, média e alta renda, com foco na cidade de São Paulo.

Já no pilar de atuação de estruturação de negócios imobiliários de empreendimentos corporativos, seja através de venda ou locação de imóveis, é importante destacar a aquisição de 62% das lajes do Condomínio Infinity Tower, localizado na Rua Leopoldo Couto Magalhães Jr., Itaim Bibi, São Paulo/SP (o Fiador 1, através de empresa do seu grupo econômico, já era detentor de 38% das lajes do referido ativo, bem como, a aquisição foi feita em conjunto com dois players do mercado).

Além deste ativo relevante, o Fiador 1 detém (por si ou por empresas de seu grupo econômico) a propriedade de diversos empreendimentos corporativos na Cidade de São Paulo, localizados em regiões estratégicas.

Atualmente, encontram-se em desenvolvimento 08 (oito) empreendimentos corporativos localizados na cidade de São Paulo.

Além disso, o Fiador 1 atua no pilar de investimentos em negócios imobiliários, sendo que firmou contrato relevante de *built to suit* com player da área da saúde, cujo prazo de vigência é de 25 anos.”

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Fiador 1.

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Fiador 1.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do Fiador 1.

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios do Fiador 1 nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de Cotas	Percentual	Acordo de Acionistas	Acionista PJ?	Domicílio	Data da última alteração
FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR	brasileira	086.909.968-00	11.986.000	33,3333%	Não	Não	Rua do Rocio, 350, 12 andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP	28/12/2024
WILSON PINTO RODRIGUES	brasileira	052.425.568-70	11.986.000	33,3333%	Não	Não	Rua do Rocio, 350, 12 andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP	28/12/2024
LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONÇA	brasileira	036.767.168-92	11.986.000	33,3333%	Não	Não	Rua do Rocio, 350, 12 andar, Vila Olímpia, CEP 04552-000, São Paulo/SP	28/12/2024

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do Fiador 1, identificando:

- (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado – Não há
- (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:
 - (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência – a periodicidade das avaliações é mensal e contempla todas as verticais de negócios do grupo econômico do Fiador 1.
 - (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações – Análises dos KPI's previstos pelo Fiador 1 (Margem líquida/Margem bruta/ROE/Cap Rate entre outros) em seu orçamento.
 - (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos - sim, consultoria em governança corporativa e compliance.
- (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses – As regras de identificação são: 1 - Mapeamento de Riscos; 2 - Declaração de Desimpedimento; 3 - Revisão Anual das Declarações Financeiras (Auditadas). A administração de conflito de interesses é avaliada pelo conselho de administração, de modo que, caso seja identificada a ocorrência de conflito de interesses de algum dos membros, os demais conselheiros devem avaliar a conveniência da continuidade desse membro e submeter o assunto à assembleia geral.
- (d) por órgão:
 - (i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero – Conselho de Administração é composto pelos três sócios fundadores, os quais possuem o gênero masculino.
 - (ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça – Conselho de Administração é composto pelos três sócios fundadores, os quais possuem a identidade de cor branca.
 - (iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes – N/A
- (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal – N/A
- (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima – É realizada pesquisa de clima e análise de métricas.

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: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Ano N/A	Diretoria Estatutária
Número de Membros	N/A
Remuneração Fixa Anual	N/A
salário ou pró-labore	N/A
benefícios diretos e indiretos	N/A
remuneração por participação em comitês	N/A
outros	N/A

Ano N/A	Diretoria Estatutária
Remuneração Variável	N/A
bônus	N/A
participação nos resultados	N/A
remuneração por participação em reuniões	N/A
comissões	N/A
outros	N/A

Ano N/A	Diretoria Estatutária
Benefícios Pós Emprego	N/A
Benefícios Motivados pela cessação do exercício do cargo	N/A
Remuneração Baseada em Ações	N/A
Total	N/A

Item 11.2. – Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo 30-XXXIII, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Parte Relacionada	Data da Transação	Montante Envolvido (Reais)	Saldo	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Relação com o Emissor	N/A						
Objeto do Contrato	N/A						
Garantia e Seguro	N/A						
Rescisão ou Extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	N/A						
Especificador	N/A						

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Tipo de Capital	Capital Social	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
28/12/2024	100% integralizado	R\$ 35.958.000,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
N/A	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.

Valor Mobiliário	R\$ 5.000.000,00
Identificação do valor mobiliário	Notas comerciais escriturais
Data de Emissão	26/06/2024
Data de Vencimento	21/06/2031
Quantidade	5.000
Valor Global	R\$ 5.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto	R\$ 4.639.794,81
Restrição a circulação	As Notas Comerciais emitidas pelo Fiador 1 possuem restrição à sua circulação, consistindo na vedação de negociação no mercado secundário, tanto nos mercados de balcão organizado e não organizado quanto em bolsa. Não haverá cumprimento das obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, em razão da expressa vedação de negociação das Notas Comerciais no mercado secundário.
Conversibilidade	As Notas Comerciais objeto não são conversíveis em ações ou em qualquer outro valor mobiliário de emissão da Companhia.
Possibilidade de resgate	Sim, resgate antecipado
Hipótese e cálculo do valor de resgate	O Fiador 1 poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais Escriturais ("Resgate Antecipado Facultativo"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso), e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo e (c) prêmio sobre a NTN-B ao ano definida na data de precificação das Notas Comerciais equivalente a 1,31% a.a., acrescido de encargos e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório: ("Prêmio de Pré-Pagamento") (sendo os itens (a), (b) e (c) em conjunto denominados "Valor do Resgate Antecipado Facultativo"): $VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$ VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais;

	n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais, sendo “n” um número inteiro; VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Notas Comerciais, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $FVPk = \{[(1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$ TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento mais próximo à <i>duration</i> remanescente das Notas Comerciais, somado o prêmio sobre a NTN-B ao ano definida na data de precificação das Notas Comerciais, equivalente a 1,31% a.a. Nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda; <i>Duration</i> = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo: $Duration = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)}{VP} \times \frac{1}{252}$ O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação dirigida a cada um dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Agente de Liquidação, (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo”), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento.
Características dos valores mobiliários de dívida	As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Notas Comerciais Escriturais que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome da Securitizadora, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Dependerão da aprovação (a) dos Titulares das Notas Comerciais Escriturais representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Notas Comerciais Escriturais em Circulação, seja em primeira convocação ou em segunda convocação: quaisquer alterações relativas às características das Notas Comerciais Escriturais, conforme venham a ser propostas pela Devedora, que impliquem em alteração ou

	exclusão de cláusulas referentes a: (i) a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais e; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração; (iii) a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais; (iv) os valores, montantes e Datas de Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado; (v) os Eventos de Inadimplemento; (vi) os quóruns de deliberação previstos nesta Cláusula e no Termo de Emissão; ou (vii) as disposições relativas ao Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais. Fica dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares das Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre (i) correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a este Termo de Emissão já expressamente permitidas nos termos do Termo de Emissão; (iii) alterações a este Termo de Emissão em decorrência de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou (iv) alterações a este Termo de Emissão em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares das Notas Comerciais Escriturais e/ou à Devedora ou qualquer alteração no fluxo de pagamento, remuneração das Notas Comerciais Escriturais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares das Notas Comerciais Escriturais.
Outras características relevantes	Garantia: Aval da Lucio Engenharia e Construções Ltda., inscrita no CNPJ 45.587.532/0001-05.

FIADOR 2. (DIRECIONAL)

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, considerando que o Fiador 2 é uma companhia aberta com registro de emissor de valores mobiliários categoria “A” perante a CVM, as apresentações de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da regulamentação aplicável e incorporado por referência a este Prospecto.

Para mais informações sobre o Formulário de Referência do Fiador 2, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, na página 96 deste Prospecto.

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre 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; c) os financiamentos existentes ou liquidados nos 12 (doze) meses anteriores que tenham influenciado na contratação dos Coordenadores para atuarem na Oferta Pública, caso aplicável; e d) a indicação sucinta das transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses anteriores e o montante agregado envolvido nessas transações.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e a Emissora. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora e as Fiadoras

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico, conforme detalhados abaixo:

- **Com a Lucio:**
 - 3 (três) operações de financiamento na modalidade “plano empresário”, totalizando aproximadamente R\$ 128 milhões, com abertura entre os anos de 2019 e 2024 e vencimento entre os anos de 2027 e 2030, com taxas pré-fixadas entre 8,195% e 9,105%, com e sem garantias;
 - Operação de fiança bancária com volume de aproximadamente R\$ 4 milhões e custo de 1,50% a.a. cobrado trimestralmente;
- **Com a Direcional**
 - Prestação de serviços de cash management relacionados a pagamentos diversos com volume médio mensal de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão;
 - Prestação de serviços de cash management relacionados a recebimentos diversos com volume médio mensal de aproximadamente R\$ 120 milhões;
 - Prestação de serviços de cash management relacionados a aplicação automática em volume médio mensal de aproximadamente R\$ 3 milhões;
 - 06 (seis) operações de financiamento na modalidade “plano empresário”, totalizando aproximadamente R\$ 200 milhões (duzentos milhões de reais), com abertura entre os anos de 2022 e 2024 e vencimento entre os anos de 2026 e 2029, com taxas entre Poupança + 3,00% e Poupança + 3,10%% e garantias incluindo hipoteca e cessão fiduciária de recebíveis;
 - Operação de nota comercial, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com data de emissão em dezembro de 2023 e vencimento em dezembro de 2026, taxa de CDI + 1,30% e sem garantias;

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento desta Oferta, o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia, exceto pela operação descrita abaixo:

- O Itaú BBA atuou como coordenador líder da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (primeira), 2ª (segunda) séries e 3ª (terceira) séries, da 332ª (tricentésima trigésima segunda) emissão da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados cedidos pela Direcional Engenharia S.A., perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), emitidos em 17 de junho de 2024. Os CRI foram emitidas em 3 (três) séries, com vencimentos entre dezembro de 2031 e junho de 2036, nos

montantes de R\$ 98.320.000,00 (noventa e oito milhões e trezentos e vinte mil reais), R\$ 147.480.000,00 (cento e quarenta e sete milhões e quatrocentos e oitenta mil reais) e R\$ 54.200.000,00 (cinquenta e quatro milhões e duzentos mil reais), e remuneradas às taxas de CDI + 1,30%, IPCA + 7,5953% e IPCA + 7,5953%;

- O Itaú BBA atuou como coordenador líder da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 355ª (tricentésima quinquagésima quinta) emissão da True Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados cedidos por cedentes pertencentes ao grupo da Direcional Engenharia S.A., perfazendo o montante total de R\$ 100.614.000,00 (cem milhões e seiscentos e quatorze mil reais), emitidos em 19 de setembro de 2024. Os CRI foram emitidas em série única, com vencimento em 01 de outubro de 2029 e remuneradas à taxa de CDI + 2,00%; e

O Itaú BBA atuou como coordenador líder da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª (primeira), 2ª (segunda) séries e 3ª (terceira) séries, da 383ª (tricentésima octogésima terceira) emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados cedidos pela Direcional Engenharia S.A., perfazendo o montante total de R\$ 245.674.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões e seiscentos e setenta e quatro mil reais), emitidos em 05 de dezembro de 2024. Os CRI foram emitidas em 3 (três) séries, com vencimentos entre março de 2031 e junho de 2037, nos montantes de R\$ 80.581.000,00 (oitenta milhões e quinhentos e oitenta e um mil reais), R\$ 120.872.000,00 (cento e vinte milhões e oitocentos e setenta e dois mil reais) e R\$ 44.221.000,00 (quarenta e quatro milhões e duzentos e vinte e um mil reais), e remuneradas às taxas de CDI + 1,25%, IPCA + 8,4586% e IPCA + 8,4586%.

O Itaú BBA atuou como Coordenador de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 399ª (tricentésima nonagésima nova) emissão da Opea Securitizadora S.A. lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários Diversificados cedidos pela Direcional Engenharia S.A., perfazendo o montante total de R\$ 370.270.000,00 (trezentos e setenta milhões e duzentos e setenta mil reais), emitidos em 15 de fevereiro de 2025. Os CRI foram emitidos em 3 (três séries), com vencimentos entre fevereiro de 2032 e fevereiro de 2035.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e o Custodiante. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Escriturador, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de outras ofertas que o Escriturador também atua.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Banco Liquidante integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta, bem como ter sido coordenador em distribuições públicas de outras ofertas que o Banco Liquidante também atua.

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

Condições Precedentes

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da garantia firme, é condicionado, mas não limitado, ao atendimento cumulativo, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM, ou até a data de liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, 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**”), as quais serão verificadas pelo Coordenador Líder:

- (i) definição dos detalhes da estrutura da Emissão e da Oferta, observado o lastro para Emissão dos CRI, a serem discutidos de boa-fé em conjunto com a Devedora, as Fiadoras, a Emissora e os assessores legais, e a negociação, preparação, formalização e registro de toda a documentação necessária à Emissão e à Oferta em forma e substância satisfatórias às respectivas partes e seus assessores legais e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ii) conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iii) formalização da conclusão do processo de *back-up*, previamente ao início do *roadshow* e à divulgação do Prospecto Preliminar, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (iv) obtenção, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, das autorizações e aprovações prévias societárias, governamentais, regulatórias e/ou contratuais (incluindo eventual consentimento de terceiros) que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação para a efetivação da Emissão;
- (v) obtenção de registro da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- (vi) obtenção do registro dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados pela B3;
- (vii) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;
- (viii) realização de *bring down due diligence* com relação à Devedora e às Fiadoras em data anterior **(a)** à divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido abaixo), **(b)** ao Procedimento de *Bookbuilding*; e **(c)** à liquidação da Oferta;
- (ix) recebimento exclusivamente, pelo Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos assessores legais da Emissão, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da *due diligence* legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo do Termo de Emissão;
- (x) fornecimento, pela Devedora e pelas Fiadoras, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e atuais para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (xi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle societário da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme definição de controle prevista nos artigos 116 e 254-A da Lei das Sociedades por Ações, que resulte na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora e/ou das Fiadoras;

- (xii) recebimento pelo Coordenador Líder de declaração assinada pela Devedora e pelas Fiadoras com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando, entre outros, a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme aplicável, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) que seja acordado, entre a Devedora, as Fiadoras, a Emissora e o Coordenador Líder, o conteúdo do material de *marketing* e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) cumprimento, por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora (“**Controlada**”), diretores, administradores e membros do conselho, quando atuando a mando e em nome da Devedora, sob qualquer forma, ao disposto na legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor (“**Legislação Socioambiental**”);
- (xv) cumprimento, pelas Controladas, diretores, administradores e membros do conselho, quando atuando a mando e em nome da Devedora, sob qualquer forma, ao disposto na legislação e regulamentação, de modo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizam, direta ou indiretamente, ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos relacionados a direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotam as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero (“**Legislação de Proteção Social**”);
- (xvi) cumprimento, pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, bem como por qualquer controladas, direta ou indiretamente, diretores, administradores e membros do conselho, quando atuando a mando e em nome da Devedora, de suas Controladas e/ou das Fiadoras, sob qualquer forma, de todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvii) inexistência de violação, pela Devedora, pelas Fiadoras, bem como, no seu melhor conhecimento, por quaisquer de seus respectivos administradores, empregados, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor (“**Lei 12.846**”), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei 12.846, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 (“**Decreto 11.129**”), conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”);
- (xviii) inexistência de violação, pela Devedora e/ou por suas Controladas, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero e/ou infração aos direitos dos silvícolas;
- (xix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora e/ou pelas Fiadoras perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder;
- (xx) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o registro dos CRI em seus ambientes de negociação, e pela CVM, conforme o caso;

- (xxi) cumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio (conforme definido abaixo) relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto deste Contrato, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos da ANBIMA, à Resolução CVM 60 e à Resolução CMN 5.118;
- (xxii) cumprimento, pela Devedora e pelas Fiadoras, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão;
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e às Controladas, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) recebimento de declaração firmada: **(a)** pelo administradores da Devedora, na forma de seu contrato social; **(b)** pelo Diretor Financeiro ou representante legal da Direcional, na forma do seu estatuto social, conforme aplicável; e **(c)** pelo administrador da Lucio, na forma de seu contrato social, atestando a veracidade, suficiência, consistência, precisão e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras, respectivamente e individualmente, da Devedora, da Direcional e da Lucio constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram, por exemplo, passíveis de verificação no procedimento de *back-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), incluindo, mas não se limitando, as informações referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 dezembro de 2024, 2023 e 2022, e aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2025 e de 2024, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Direcional e/ou nas informações contábeis intermediárias revisadas da Direcional;
- (xxv) não ocorrência de extinção ou cancelamento, por qualquer motivo, de quaisquer autorizações detidas pela Devedora ou por qualquer de suas respectivas Controladas e/ou pelas Fiadoras, cuja extinção ou cancelamento **(i)** cause qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que **(a)** possam afetar negativamente, de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante, o cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Contrato, do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso; **(b)** possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora ou pelas Fiadoras; ou **(c)** faça com que as demonstrações financeiras ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira; **(ii)** cause ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais Escriturais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e este Contrato; **(iii)** cause qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; ou **(iv)** cause qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão ("**Efeito Adverso Relevante**");
- (xxvi) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, suas sociedades Controladas e/ou das Fiadoras; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada ("**Lei de Recuperação de Empresas e Falências**") ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras,

independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** caso a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Termo de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas;

- (xxvii) não ocorrência de qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora, de suas Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto no item (xxvii) acima;
- (xxviii) contratação e remuneração, pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, dos Prestadores de Serviços (conforme definido abaixo);
- (xxix) outorga ao Coordenador Líder, de liberdade para divulgar a Emissão com a logomarca da Emissora, da Devedora e das Fiadoras, por qualquer meio, nos limites da legislação e regulamentação em vigor;
- (xxx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Resilição Voluntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) descritas no Contrato de Distribuição;
- (xxxi) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração atestando, dentre outros, que o setor principal de atividade da Devedora é o imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;
- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido abaixo), do *checklist* preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xxxiii) recebimento, pela Emissora, de parecer legal emitido exclusivamente pelos assessores legais da Devedora (diferente e apartado do parecer legal endereçado ao Coordenador Líder), em termos satisfatórios à Securitizadora (conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares), atestando, inclusive, a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo do Termo de Emissão.

Adesão Contratual

O Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta, desde que tal participação não representasse qualquer aumento de custos para a Devedora, sendo que, neste caso, foram celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termos de Adesão**”) entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.

Os Termos de Adesão estabeleceram os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, à eventual garantia firme de liquidação financeira e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de Comissionamento (conforme definido abaixo) pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta.

A participação de Participantes Especiais não implicou em qualquer incremento nos custos para a Devedora, já que toda e qualquer remuneração das Participantes Especiais seria descontada integralmente da Comissão de Distribuição devida ao Coordenador Líder.

O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições dos respectivos Termos de Adesão, **(i)** descredenciar, de imediato, o respectivo Participante Especial, conforme o caso, de participar da Emissão, rescindindo o respectivo Termo de Adesão com relação a tal Participante Especial, de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade; e **(ii)** suspender, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o respectivo Participante Especial, de atuar em seus novos contratos de distribuição.

Por meio da celebração do respectivo Termos de Adesão, os Participantes Especiais aderiram integralmente às disposições do Contrato de Distribuição e outorgaram poderes ao Coordenador Líder para representá-los em todos os atos necessários para a consecução da Oferta.

A Devedora e as Fiadoras entendem e concordam que, sem prejuízo do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, é condição suspensiva para o exercício da Garantia Firme e para a liquidação da Emissão, o cumprimento integral de todas as obrigações pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme aplicável, e por seus assessores jurídicos, de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, as quais incluem, mas não se limitam, à consistência das informações reveladas aos Investidores da Oferta no momento da divulgação nos Documentos da Operação.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas ao Coordenador Líder e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente.

Demonstrativo de Custos da Oferta			
Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Total da Emissão
(com gross up)	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total	2.913.385,04	23,31	2,3307%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	2.381.651,53	19,05	1,9053%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	583.090,38	4,66	0,4665%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	138.350,86	1,11	0,1107%
Comissão de Distribuição (flat)	1.660.210,29	13,28	1,3282%
Registros CRI	86.559,00	0,69	0,0692%
CVM (flat)	37.500,00	0,30	0,0300%
ANBIMA (flat)	12.749,00	0,10	0,0102%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	31.750,00	0,25	0,0254%
B3 - Registro CCI (flat)	1.250,00	0,01	0,0010%
B3 - Depósito CCI (flat)	3.310,00	0,03	0,0026%
Prestadores de Serviço do CRI	445.174,51	3,56	0,3561%
Securitizadora (Implantação) (flat)	23.242,94	0,19	0,0186%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	4.780,69	0,04	0,0038%
Agente Fiduciário (Manutenção) (flat)	16.602,10	0,13	0,0133%
Custodiante (Manutenção) (flat)	5.975,86	0,05	0,0048%
Escriturador NC (flat)	2.868,41	0,02	0,0023%
Agente registrador (flat)	5.975,86	0,05	0,0048%
Advogados Externos (flat)	374.655,65	3,00	0,2997%
Securitizadora (Manutenção) (flat)	73,00	0,00	0,0001%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	11.000,00	0,09	0,0088%
Valor Líquido para Emissora	R\$ 122.086.614,96		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Valor Líquido por CRI (R\$)
125.000	1.000	23,31	2,33%	976,69

15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas 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 nº 80, de 29 de março de 2022, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: <https://virgo.inc/investidores/> (neste *website*, descer até o final da página e clicar em “Documentos” abaixo de “Regulatórios”, em seguida, clicar em “Formulário de Referência” na barra lateral esquerda e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website* acessar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida, clicar em “Virgo Companhia de Securitização”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “FRE – Formulário de Referência”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”. Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o *download*).

Formulário de referência da Devedora

Não Aplicável considerando que a Devedora é uma companhia de responsabilidade limitada.

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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Demonstrações financeiras da Emissora:

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, os quais se encontram incorporados por referência ao Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: <https://virgo.inc/investidores/> (neste *website*, descer até o final da página e clicar em “Documentos” abaixo de “Regulatórios”, em seguida, clicar em “Dados econômicos financeiros” na barra lateral esquerda e 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 em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, posteriormente clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “Virgo Companhia de Securitização”. Em seguida clicar em “Virgo Companhia de Securitização”, selecionar “Exibir Filtros e Pesquisa”, e posteriormente no campo “categoria” selecionar “DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data requerida e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o *download*). selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

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, da Devedora referidas no item 12.3 acima

Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX ao presente Prospecto.

Demonstrações Financeiras da Direcional

<https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", e, em seguida, por "Central de Resultados", e indicar o período desejado (2024) e, em seguida, por "ITR/DFP". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.).

Informações Financeiras Trimestrais da Direcional

Devedora: <https://ri.direcional.com.br/> (neste website, buscar por "Informações Financeiras", e, em seguida, por "Central de Resultados", e indicar o período desejado (2025) e, em seguida, por "ITR/DFP". Nesta página, clicar na versão mais recente disponível.).

Demonstrações Financeiras da Lucio

As informações divulgadas pela Lucio acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X ao presente Prospecto.

15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Aprovações Societárias da Devedora

Incorporada ao presente Prospecto Definitivo, nos termos do Anexo I.

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

Estatuto Social da Emissora

Emissora: <https://virgo.inc/> (neste website, buscar por "Relatório" em seguida por "Documentos", por último clicar em "Assembleia Geral Extraordinária").

Contrato Social da Devedora

O contrato social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

Incorporado ao presente Prospecto Definitivo, nos termos do Anexo IV.

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

O Termo de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se incorporadas ao presente Prospecto Definitivo, nos termos dos Anexos V e VI, respectivamente.

Demais documentos anexos:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto Definitivo as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160 (Anexo VII); e
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo VIII).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão definitiva do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo IX).

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora Emissora VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã CEP 05501-900 - São Paulo, SP At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo Tel.: (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, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo, SP At.: Pedro Nogueira Costa Tel.: (11) 98808-9163 E-mail: pedro.costa@itaubba.com
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores envolvidos na oferta e responsáveis por fator ou documentos citados no prospecto Assessor Jurídico do Coordenador Líder LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi CEP 04.533-014, São Paulo - SP At.: Bruno Massis / Isabela Magalhães Tel.: (11) 3024-6137 E-mail: bruno.massis@lefosse.com / isabela.magalhaes@lefosse.com Site: www.lefosse.com Assessor Jurídico da Devedora TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN Av. Juscelino Kubitschek, 1455 - 5º, 6º e 7º andares CEP: 04543-011- São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Cerqueira / Ana Luiza Siani Tel.: (11) 2504-4694 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br / asiani@mayerbrown.com Site: https://www.tauilchequer.com.br/pt	16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais Emissora Auditores Independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022: BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES CNPJ nº 54.276.936-0001-79 Rua Major Quedinho, nº 90, Centro CEP 01050-030, São Paulo/SP At.: Paulo Sérgio Barbosa Tel.: (11) 3848 – 5880 E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br Site: https://www.bdo.com.br/
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 22.610.500/0001-88 Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros CEP 05425-0920, São Paulo, SP At.: Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação).	16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão ITAÚ UNIBANCO S.A. CNPJ nº 60.701.190/0001-04 Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara CEP 04344-902, São Paulo/SP At.: Haudrey Miranda E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. CNPJ nº 61.194.353/0001-64 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo/SP At.: Haudrey Miranda E-mail: miranda@itau-unibanco.com.br	Devedora RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia CEP 04.548-003, São Paulo/SP At.: Paulo Henrique Martins de Sousa / Firmino Matias Lucio Junior Tel.: (11) 3259-8800 E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br / luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br / juridico.imobiliario@lucio.com.br
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 22.610.500/0001-88 Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-0920, São Paulo – SP At.: Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177	Fiadoras Direcional Engenharia S.A. Rua Dos Otoni, Nº 177, Santa Efigênia Cep 30.150-270, Belo Horizonte/Mg At.: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo / Paulo Henrique Martins de Sousa Tel.: (31) 3431-5600 E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. Rua Do Rocio, Nº 350, 12º Andar, Vila Olímpia Cep 04.552-000, São Paulo/SP At.: Firmino Matias Lucio Junior / Renan Lucio Rodrigues / Juridico Imobiliário Tel.: (11) 3529-8800 E-Mail: luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br / juridico.imobiliario@lucio.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

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 e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder no endereço descrito acima.

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado encontra-se no Anexo VII deste Prospecto.

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

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

Declaração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal contrato na oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que: (i) este Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar contêm, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomaram todas as cautelas para assegurar que sejam suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, os Normativos ANBIMA e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável à Oferta.

18.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

18.2. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.3. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.

18.4. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Para maiores informações sobre os imóveis que compõe o lastro da Emissão, vide Anexo VI do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV.

18.5. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

A relação exaustiva dos Empreendimentos Imobiliários cujos recursos da Emissão serão destinados e o cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos”, deste Prospecto.

18.6. 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

Não aplicável à Oferta.

18.7. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável)

Não aplicável à Oferta.

18.8. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Visão Geral

Contexto Operacional

A Riva+Lucio foi constituída em 17 de junho de 2021, na cidade de São Paulo-SP. tendo como objeto o desenvolvimento de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis. A Devedora participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (SCPs) e Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

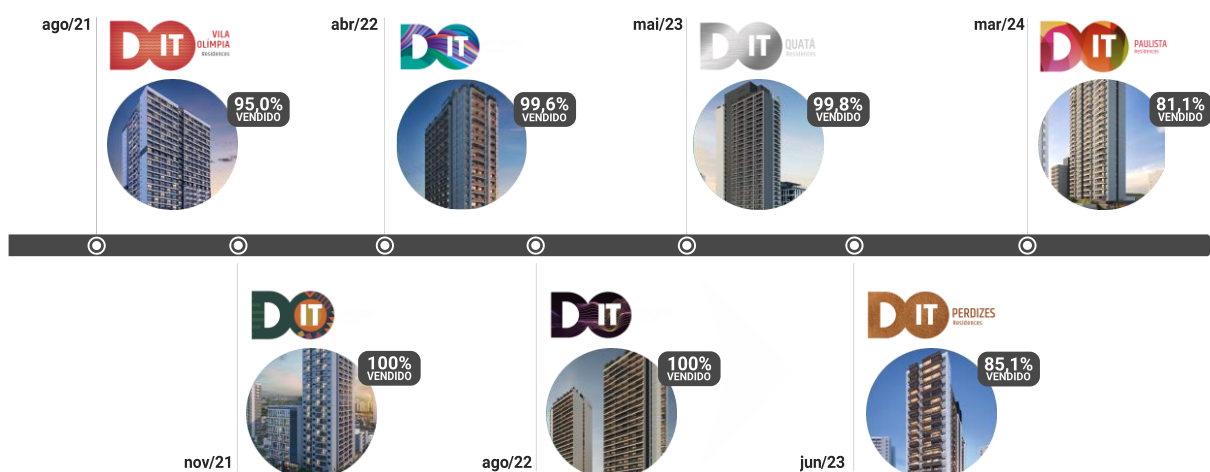
Organograma Societário

Composta por acionistas de referência, com atuação destacada no mercado imobiliário brasileiro, balanços sólidos e experiência de mais de 4 décadas, a estrutura societária da Devedora na data deste Prospecto é apresentada a seguir:

• Regiões e Mercado de Atuação

A Devedora concentra sua atuação na cidade de São Paulo-SP, contando com um *track record* de sucesso. Até a data deste Prospecto, um total de sete produtos foram lançados pela Devedora, todos eles tendo obtido grande sucesso comercial, conforme detalhamento abaixo:

- ✓ Do It Vila Olímpia, lançado em agosto de 2021: 95,0% vendido;
- ✓ Do It Pinheiros, lançado em novembro de 2021: 100,0% vendido;
- ✓ Do It Frei Caneca, lançado em abril de 2022: 99,6% vendido;
- ✓ Do It Faria Lima, lançado em agosto de 2022: 100,0% vendido;
- ✓ Do It Quatá, lançado em maio de 2023: 99,8% vendido;
- ✓ Do It Perdizes, lançado em junho de 2023: 85,1% vendido;
- ✓ Do It Paulista, lançado em março de 2024: 81,1% vendido.



• Processo Construtivo e Modelo de Negócios

A construção dos empreendimentos da Devedora é executada pela Direcional Engenharia S/A, por meio de metodologia industrializada, que utiliza paredes de concreto e formas de alumínio, de modo a garantir a aceleração do processo construtivo. Com isso, a construção torna-se padronizada, com qualidade aprimorada, com controle de custos aprimorado e entregas dentro do prazo.

Além disso, o modelo de negócios é orientado por baixa exposição de caixa e alocação eficiente de capital, combinado com rápido crescimento e baixa alavancagem. Tudo isso contando com a venda das unidades sendo realizadas em sua maioria por equipe própria, e tendo em seu estoque um número significativamente baixo de unidades concluídas.

- Destaques Operacionais e Financeiros

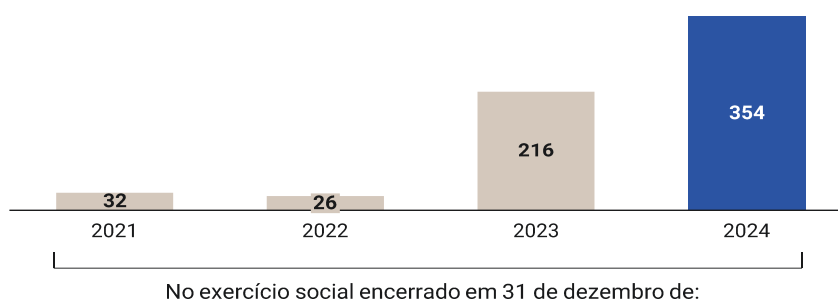
É fundamental ressaltar que o sucesso comercial alcançado pela operação da Devedora, dada a assertividade dos produtos, vem permitindo à Devedora obter um incremento significativo das métricas financeiras, resultando em uma lucratividade crescente.

Em março de 2025, a Devedora apresentou suas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Os gráficos a seguir evidenciam a evolução da receita líquida, do lucro bruto ajustado¹ e margem bruta ajustada², do EBITDA ajustado³ e margem EBITDA ajustado⁴ e do lucro líquido e margem líquida.

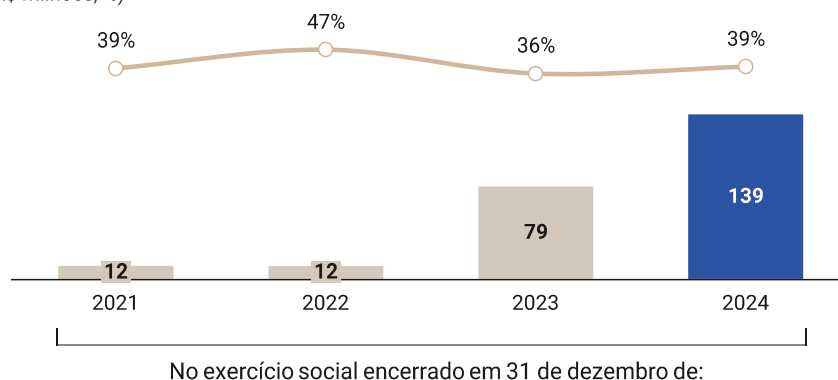
Receita Líquida

(R\$ milhões)



Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

(R\$ milhões, %)



¹ O lucro bruto ajustado corresponde ao lucro bruto do exercício somado aos juros capitalizados (encargos financeiros capitalizados ao estoque e apropriados ao custo da venda de imóveis e serviços prestados em decorrência da venda dos imóveis). O lucro bruto ajustado não é medida de lucratividade reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, portanto, não é medida alternativa aos resultados para os exercícios. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

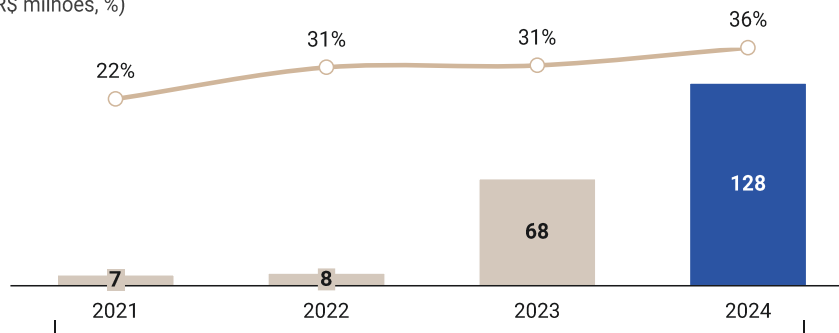
² A margem bruta ajustada refere-se ao lucro bruto ajustado dividido pela receita líquida no mesmo exercício.

³ O EBITDA ajustado corresponde ao resultado líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social, pelos custos e despesas com depreciação e amortização e pelos juros capitalizados no CPV (Custo dos Produtos Vendidos). O EBITDA Ajustado não é uma medida contábil definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, não representa o fluxo de caixa para o exercício apresentado e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possui um significado padrão e pode não ser comparável às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

⁴ A margem EBITDA ajustado refere-se ao EBITDA ajustado dividido pela receita líquida no mesmo exercício.

EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

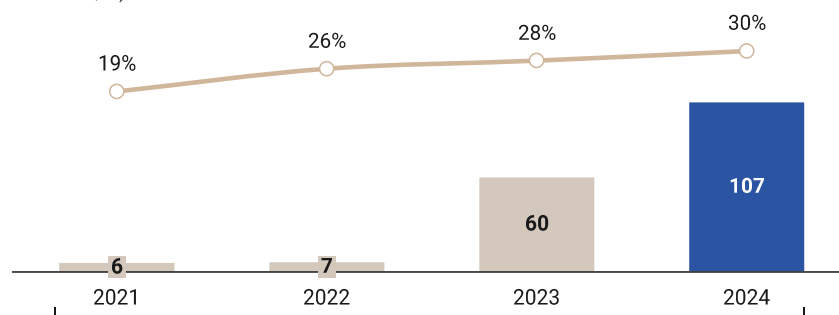
(R\$ milhões, %)



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ milhões, %)



No exercício social encerrado em 31 de dezembro de:

Fonte: Demonstrações Financeiras da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Estrutura de Capital

Por meio de uma estrutura de capital bem equacionada, a Devedora encontra-se em condições propícias para promover a continuidade do crescimento de suas operações.

Ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o saldo dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Devedora era de R\$ 125 milhões, enquanto o saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras totalizava R\$ 18 milhões, resultando em uma dívida líquida⁵ de R\$ 107 milhões, representando 0,8 vezes o EBITDA ajustado do exercício.

É válido observar que, quando desconsiderado o saldo devedor referente a crédito de financiamento a produção (SFH), a Devedora apresenta uma posição de caixa líquido de R\$16 milhões. Assim, a baixa alavancagem financeira constitui-se como um importante fator para que a Devedora siga capaz de aproveitar as oportunidades de mercado.

- Destaques Operacionais e Financeiros – Fiadoras

Grupo Direcional

Em seus mais de 44 anos de experiência no setor imobiliário, o Grupo Direcional por objeto social (i) a incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, (ii) a administração de bens e negócios próprios e de terceiros, (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, (iv) a locação e administração de bens móveis, (v) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, (vi) a prestação de serviços de assessoria e consultoria imobiliária em contratos de financiamento bancários e afins e (vii) a compra e venda de insumos e materiais, nacionais ou importados, para a construção civil.

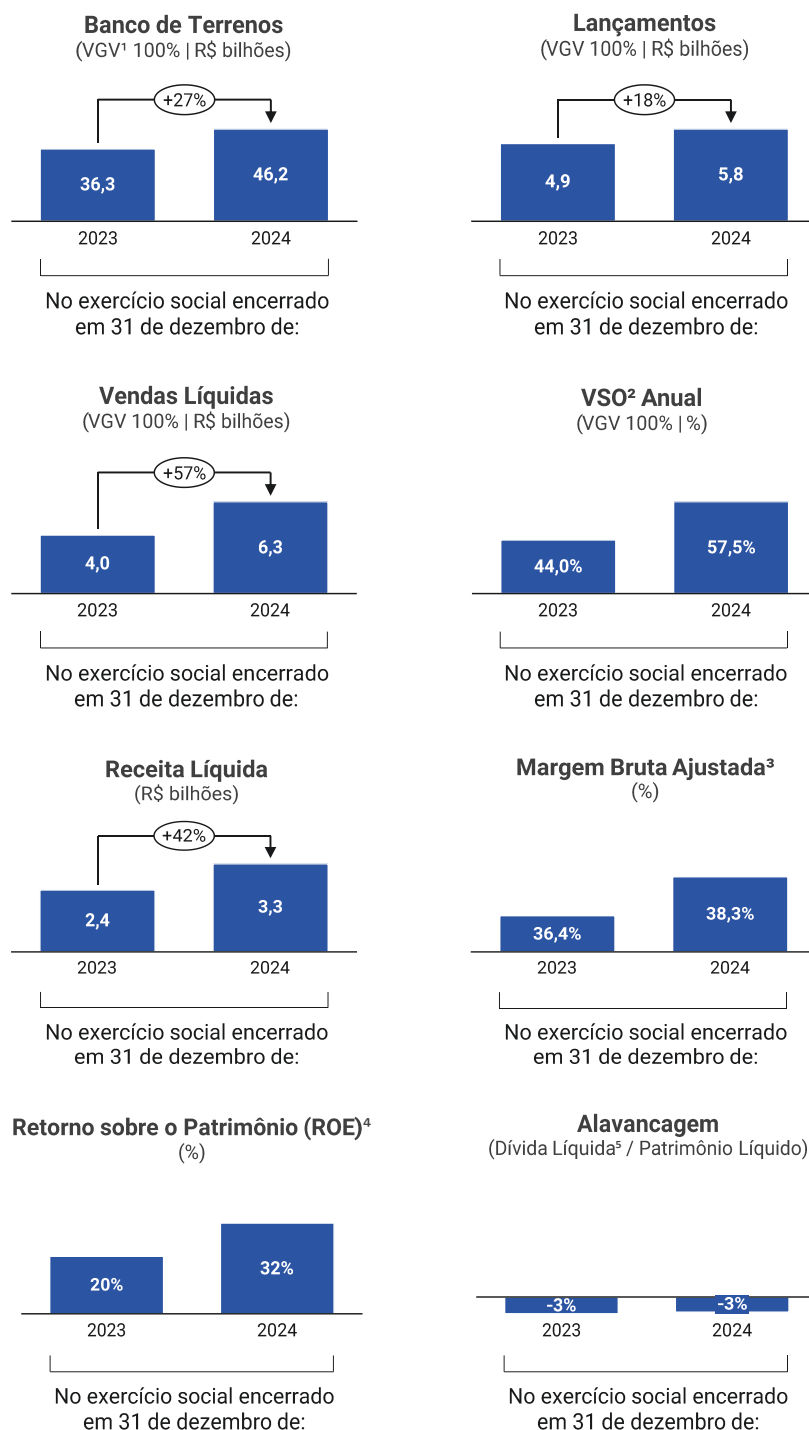
O modelo de negócio verticalizado do Grupo Direcional caracteriza-se pelo foco operacional, pelo processo de produção padronizado, controle de custos e uma sólida política de precificação. Contando com uma sólida experiência em grandes canteiros de obra e acionistas de referência ativamente

⁵ A dívida líquida (caixa líquido) corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A dívida líquida (caixa líquido) não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM.

engajados e com reconhecido histórico no setor imobiliário, o Grupo já lançou mais de 500 projetos e entregou mais de 170 mil unidades habitacionais em todo o país desde 2009, ano em que realizou o seu IPO na bolsa de valores brasileira.

Com uma estrutura de capital balanceada e sendo uma das únicas companhias do setor com rating brAAA atribuído pela S&P Global Ratings (com perspectiva estável) – a mais alta classificação conferida pela agência na Escala Nacional Brasil –, o Grupo Direcional vem registrando crescimento operacional consistente, com ganho de rentabilidade, sem aumentar seu perfil de risco. Desse modo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Grupo atingiu R\$ 6,3 bilhões em vendas líquidas, um lucro líquido de R\$ 638 milhões, com uma margem líquida de 19,1%, encerrando o ano com posição caixa líquida de R\$ 68 milhões, corroborando o perfil conservador de alavancagem financeira.

Abaixo, são evidenciados alguns dos principais destaques operacionais e financeiros referentes ao exercício de 2024 e a variação observada em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023.



Fonte: Divulgação de resultados da Fiadora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Notas: (1) VGV: Valor Geral de Vendas – corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de determinado empreendimento ao preço praticado; (2) VSO: Vendas Sobre Oferta – corresponde ao VGV líquido contratado em um determinado período dividido pelo VGV disponível para venda, isto é, o VGV lançado somado ao VGV em estoque no início do período em questão; (3) Margem bruta ajustada: ajuste excluindo os juros capitalizados no custo; (4) Considera o lucro líquido do exercício dividido pela patrimônio líquido médio do período, isto é, a média aritmética entre o patrimônio líquido no início do exercício e o patrimônio líquido no encerramento do exercício; (5) Dívida Líquida (Caixa Líquido): somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras e somado ao saldo das posições em aberto de contratos de swaps para proteção de flutuações de taxas de juros. A Dívida Líquida (Caixa Líquido) não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários.

Lucio

O Grupo Lucio, em seus 44 anos de história têm por atividade preponderante a prospecção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à venda e/ou locação, e a participação societária em outras sociedades.

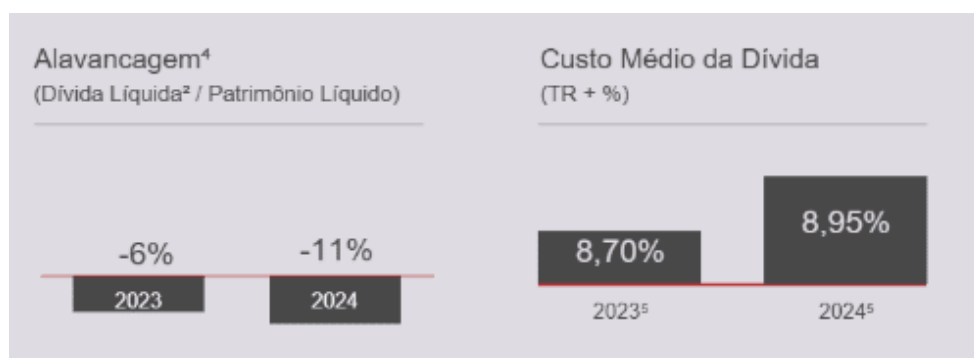
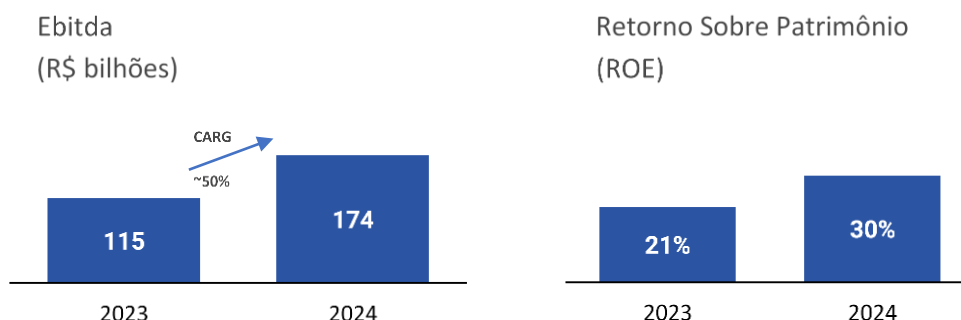
O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Empresa e suas controladas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas ou coligadas.

Em um contexto positivo, o Grupo Lucio atua em regiões mais cobiçadas da cidade, como Itaim, Jardins e Pinheiros, como também, por meio da VivaApto, marca criada para atuar no segmento econômico, apresentou projetos com sucesso absoluto. Ao todo, a VivaApto conta com 7 projetos em desenvolvimento e atingiu a marca de aproximadamente 3.000 unidades comercializadas desde sua concepção em 2021, sendo mais de 930 unidades somente em 2024. Encerramos o ano com menos de 10% de estoque nos produtos da linha, reafirmando nossa posição de destaque no mercado.

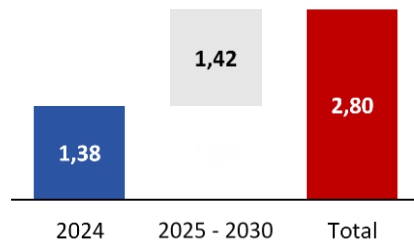
O Grupo Lucio marca o fim do ano de 2024, com uma produção de mais de 15 obras simultâneas, com um volume de R\$ 1,3 bilhões de volume de obra, somando-se as mais de 150 obras realizadas e mais de 2,5 milhões de m² construídos em toda sua história. Assim, reafirmando o nosso compromisso na entrega de qualidade dos seus produtos.

Além disso, na vertical de Properties, temos mais de R\$ 1,38 bilhões de ativos performados e R\$ 1,42 bilhões de ativos em desenvolvimento, totalizando, um portfólio de R\$ 2,80 bilhões. Os empreendimentos são icônicos e estão localizados nas principais regiões de São Paulo, como a Av. Faria Lima.

Abaixo, são evidenciados alguns dos principais destaques operacionais e financeiros referentes ao exercício de 2024 e a variação observada em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023



Valor Portfólio Total de Ativos Patrimoniais (%Lucio) (R\$ bilhões)



Composição do Portfólio de Ativos Patrimoniais (R\$ bilhões)



Fonte: Divulgação de resultados do Grupo Lucio para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Notas: (1) Considera o lucro líquido do exercício dividido pelo patrimônio líquido médio do período, isto é, a média aritmética entre o patrimônio líquido no início do exercício e o patrimônio líquido no encerramento do exercício; (2) Dívida Líquida (Caixa Líquido): somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A Dívida Líquida (Caixa Líquido) não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. (3) Custo Ponderado das Dívidas Consolidadas da Companhia no período destacado. (4) Foi desconsiderado em 2023 a dívida do Infinity no cálculo, pois não existe aval do Grupo Lucio nesta operação.

18.9. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo, que foram atualizados em 2023 e 2024; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

18.10. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios imobiliários do Fiador 1 são: (i) ciclo imobiliário (oferta ou lançamentos de empreendimentos imobiliários vis a vis oferta de terrenos e apetite do mercado para aquisição de imóveis, seja para moradia própria ou investimentos); (ii) legislação urbanística (plano diretor e lei de uso e ocupação do solo), as quais foram promulgadas em 2023 e 2024; (iii) crédito imobiliário e políticas públicas (como FGTS e programas do Minha Casa Minha Vida, que estimulam o crescimento do setor e o suprimento do déficit habitacional); (iv) benefício fiscal de regime tributário específico, qual seja, o Regime Especial de Tributação, o qual foi beneficiado na reforma tributária; (v) nível de emprego e renda da população, as quais balizam a capacidade de aquisição dos imóveis pelos consumidores ou investidores; (vi) Taxa de Juros (SELIC), a qual influencia diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) inflação que impacta os custos de insumos da construção civil. 18.11. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora.

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os 3 (três) últimos exercícios sociais.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

18.11 Informações Adicionais

Riva  Lucio

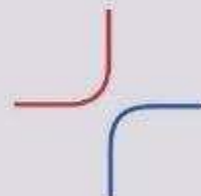
Coordenador Líder

itau BBA

Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 276ª Emissão, em Série Única, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário

No montante, inicialmente, de

R\$100.000.000,00, com possibilidade de lote adicional de até 25%



Disclaimer

Riva  Lucio

Este material de divulgação ("Material de Divulgação") foi preparado pelo ITAÚ BBA ADESSORIA FINANCEIRA S.A. ("Coordenador Líder"), com base nas informações prestadas pela RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Devedora"), pela DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. ("Direcional") e pela LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("Lucio"), em conjunto com ("Direcional", "Devedora" e "Lucio" conjuntamente, "Emissores"), exclusivamente como material publicitário relacionado à emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), em série e classe única, de 276ª (duzentas e setenta e seis) emissão da Emissores, para distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2012, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60, de 25 de dezembro de 2011, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e demais disposições aplicáveis ("Oferta"), e não constitui, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma circunstância, uma garantia com relação às informações aqui contidas e às expectativas de rendimento, futuro valor de valor principal investido, bem como o desempenho sobre a qualidade da Emissores, da Devedora, das Filiais ou dos CRI, de forma que o Coordenador Líder não tem, e não terá no futuro, qualquer responsabilidade relativa a qualquer perda, dano ou prejuízo que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação.

Este Material de Divulgação apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Duzentas e Setenta e Seis) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário LTDA" ("Prospecto Preliminar"), assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Definitivo"), e "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Duzentas e Setenta e Seis) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário LTDA" ("Termo de Securitização"), e a última da Oferta ("Carteira"), em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo (quando disponíveis), antes de decidir investir nos CRI. O Prospecto Preliminar (assim como sua versão definitiva, quando disponível), o Termo de Securitização e a Carteira podem ser cobrados junto à Emissores, ao Coordenador Líder, à CVM, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e à VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiançador").

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DOS CRI, OS QUAIS SÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO PRELIMINAR, NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA ("DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO"), SEM COMO NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NA LÂMINA.

A EMISSORA, a DIRECIONAL, a DEVEDORA e o Coordenador Líder não assumem qualquer das informações contidas neste Material de Divulgação, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários. O Coordenador Líder e suas representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material de Divulgação.

ADICIONALMENTE, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRI E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA E TODOS OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA E/OU DAS FILIAIS, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

Esta representação não constitui oferta, convite, recomendação ou solicitação de compra ou subscrição de qualquer valores mobiliários, e não deve ser tomada como uma recomendação de investimento aos CRI. A decisão de investimento dos potenciais investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios asesores em matéria legal, regulatória, tributária, corporativa, de investimentos, financeira, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI.

O Coordenador Líder tomou todas as precauções e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissores, pela Devedora e pelas Filiais sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto Preliminar e que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Disclaimer



NO ÂMBITO DA OFERTA, ESTÁ SENDO REALIZADA AUDITORIA JURÍDICA COM ESCOPO REDUZIDO NA DEVEDORA E NAS FIADORAS. NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR A INEXISTÊNCIA DE PENDÊNCIAS QUE POSSAM AFETAR A CAPACIDADE DE PAGAMENTO DOS CRI PELA DEVEDORA E/OU PELAS FIADORAS. ISTO PORQUE A AUDITORIA JURÍDICA NÃO TEM O CONDÃO DE SER EXAUSTIVA E PODE NÃO SER CAPAZ DE IDENTIFICAR TODOS OS EVENTUAIS E POTENCIAIS PASSIVOS E RISCOS PARA A OFERTA, SEJA POR CONTA DE SEU ESCOPO REDUZIDO, SEJA EM RAZÃO DA NÃO APRESENTAÇÃO DA INTEGRALIDADE DOS DOCUMENTOS/ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS. O COORDENADOR LÍDER NÃO SE RESPONSABILIZA POR ATUALIZAR O PRESENTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO DE ACORDO COM O ANDAMENTO DA AUDITORIA JURÍDICA.

ESTA OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS. A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE E DEMANDA COMPLEXA E MINUCIOSA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, SEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUALIFICADOS, DEFINIDOS NOS ARTIGOS 12 E 13 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 36, CONFORME ALTERADA, AVALIEM, JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA E JURÍDICA, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIO, OS RISCOS DE INADIMPLENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL), DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO FORMAR SEU JULGAMENTO PARA O INVESTIMENTO NOS CRI.

ADEMAI, A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OFERTA E/OU NOS CRI OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA, EM ESPECIAL REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRAS; (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ CONSIDERÁVEL COM RELAÇÃO AOS CRI, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO É INCIPIENTE; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA E/OU ÀS SUAS ATIVIDADES.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU PROJETADA NESTE MATERIAL E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE OS CRI PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, À EMISSORA E À CVM.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência, disponível para consulta no site da CVM, www.cvm.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Informações de Regulados", clicar em "Empresas", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (TR, DFI, Fatores Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "Nipo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência"). Posteriormente, clicar em "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Atual.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontram especificamente definidos neste Material de Divulgação serão aqueles adotados no Prospecto Preliminar e na Lâmina. PARA TODOS OS EFEITOS, OS DOCUMENTOS PÚBLICOS DIVULGADOS PELA EMISSORA, PELA DEVEDORA E/OU PELAS FIADORAS, INCLUSIVE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, NÃO FAZEM PARTE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E, PORTANTO, NÃO FORAM REVISADOS, SOB QUALQUER ASPECTO, PELO COORDENADOR LÍDER.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO PRELIMINAR, A LÂMINA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

Ao receber este Material de Divulgação e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (i) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários, bem como sobre a Devedora, controladas, coligadas, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira da Devedora e das Fiadoras, a Oferta e os CRI, bem como sobre sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento; e (ii) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e ao seu perfil de risco. Os investidores, para tanto, deverão obter, por conta própria, todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

Agenda



- 1 Riva + Lucio
- 2 Características da Oferta
- 3 Equipe de Distribuição
- 4 Fatores de Risco

Riva  Lucio

1

Apresentadores

R  L



Paulo Sousa
CFO | Direcional

Anos de Experiência no Mercado
+18 Anos

Anos na Direcional
+14 Anos

GRUPO
DIRECIONAL



Renan Lucio
Vice Presidente | Grupo Lucio

Anos de Experiência no Mercado
+15 Anos

Anos no Grupo Lucio
+5 Anos

grupalucio 



• Banco de Terrenos

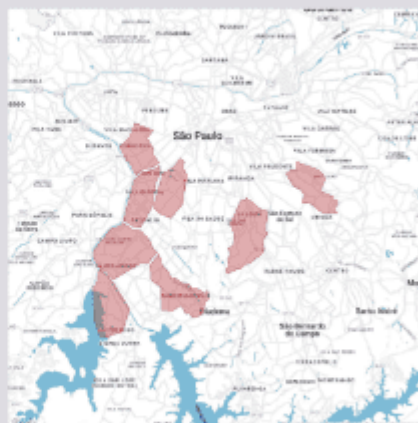
7 Empreendimentos
R\$1,3bilhão de VGV Total

• Compromissos Firmados

6 Empreendimentos
R\$1,3bilhão de VGV Total

13 Empreendimentos Totais
R\$2,6 Bilhões de VGV Total

Localizações do Banco de Terrenos



💰 Comitê de compra de terreno

A seleção do terreno é fundamental para o sucesso do projeto. Todas as possibilidades prospectadas passam pela avaliação do Comitê de Compra de Terrenos, levando em consideração a viabilidade econômica e todos os demais aspectos técnicos, jurídicos e comerciais envolvidos.

👤 Membros do comitê



🚀 Comitê de lançamento

Todos os potenciais lançamentos são amplamente discutidos no Comitê de Lançamentos, que avalia detalhadamente os estudos de viabilidade econômico-financeira de cada projeto antes de qualquer aprovação.

📍 Prospeção de terrenos em 2024/2025





Acionistas de referência
ativamente engajados e
com sólido histórico no
setor



Modelo verticalizado
de negócios com
processo de produção
padronizado



Sólida experiência em
grandes canteiros de
obras



Processo de reposicionamento
e gestão de ativos e
passivos bem-
sucedida



Forte presença geográfica
em mercados sub-
penetrados e de alto
potencial



Controle de custo e
sólida política de
precificação possibilitando
altas margens

► Mais de **170 mil unidades** entregues em todo país desde 2009

► Mais de **500 projetos** lançados desde 2009

► **R\$ 6,3 bilhões** em Vendas Líquidas em 2024

► Lucro Líquido de **R\$ 638 milhões** em 2024, com Margem Líquida de **19,1%**

► Perfil conservador de alavancagem financeira, demonstrado, ao final de 2024 por
caixa líquido em **R\$ 68 milhões**

► **Rating brAAA** pela S&P, com perspectiva estável

brAAA
S&P Global
Ratings

Crescimento operacional...

Banco de Terras (R\$ bilhões)



Lançamentos (R\$ bilhões)



Vendas Líquidas (R\$ bilhões)

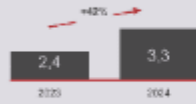


VSO Anual¹⁾ (%)



Com ganho de rentabilidade e sem aumento do perfil de risco

Receita Líquida (R\$ bilhões)



Margem Bruta Ajustada²⁾ (%)



Retorno Sobre Patrimônio
(ROE)³⁾ (%)



Alavancagem
(Divida Líquida / Patrimônio Líquido)



Fonte: Companhia Líquida. 1) Vendas Sobre Oferta (VSO). VSO líquido limitado em um determinado período dividido pelo VOV disponível para venda líquido. O VOV líquido baseado no VOV em estoque no início do período em questão. 2) Margem Bruta ajustada em base consolidada no mês. 3) Considera o Lucro Líquido do período sobre o Patrimônio Líquido médio do período. 4) Vendas Líquidas sobre Lançamentos: rácio de vendas de lançamentos e lançamentos consolidados e médio mensal calculado dos dados de vendas e lançamentos de cada aplicação financeira e baseado no início do período em questão de vendas no início para o período de vendas no início, do início do período de vendas e início do período de vendas consolidados e médio mensal calculado dos dados de vendas e lançamentos de cada aplicação financeira e baseado no início do período em questão de vendas no início para o período de vendas no início.



Áreas de atuação



Incorporação de Empreendimentos Imobiliários



Properties



Investimentos em negócios imobiliários

grupoLUCIO

Com 44 anos de experiência no mercado imobiliário, convertemos oportunidades em resultados através da nossa excelência. Contamos com uma base financeira e expertise acumulada ao longo da nossa trajetória.

Hoje são mais de 2,5 milhões de metros quadrados em empreendimentos imobiliários, mais de 18 parcerias de sucesso e estrutura completa para desenvolver negócios imobiliários diversificados.

Dados

2,5Mi
m² construídos

+150
empreendimentos

44
anos de história

+18
parcerias de sucesso

Nossas Marcas



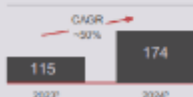
grupoLUCIO

O Grupo Lucio tem atuação no mercado imobiliário residencial de alta, média e baixa renda. Além de ter investimentos e ser proprietário de empreendimentos comerciais na cidade de São Paulo.

Crescimento operacional ...

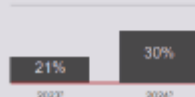
Receita

(R\$ bilhões)



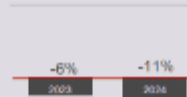
Retorno Sobre Patrimônio

(ROE)



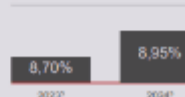
Alavancagem

(Dívida Líquida / Patrimônio Líquido)



Custo Médio da Dívida

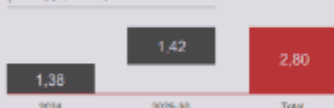
(TR + %)



Apoiado em 17 ativos com alta rentabilidade e valor de mercado na área de Properties

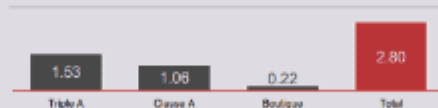
Valor Portfólio Total de Ativos Patrimoniais

(%Lucio) (R\$ bilhões)



Composição do Portfólio de Ativos Patrimoniais

(R\$ bilhões)



Valor Ativos Patrimoniais

(% Lucio)

R\$ 2,8 Bilhões

Fonte: Companhia Lucio. (1) Considera o Lucio Líquido do período sobre o Patrimônio Líquido médio do período. (2) Diferença entre o Lucio Líquido e o Lucio Líquido Líquido. (3) Não se desconsidera em 2023 a dívida do Infinity no balanço, pois não recebe mais do Grupo Lucio nenhuma operação. (4) No exercício social encerrado em 31 de dezembro.



Infinity Tower

Região	Faria Lima
Classificação	Elite A
Tipologia	Loft Corporativo
Entrega	mar/12
Área do Empreendimento (m²)	16.364



HL Faria Lima

Região	Faria Lima
Classificação	Elite A
Tipologia	Loft Corporativo
Entrega	out/14
Área do Empreendimento (m²)	5.758



Atrium IX

Região	W3 Olinda
Classificação	Class A
Tipologia	Loft Corporativo
Entrega	abr/18
Área do Empreendimento (m²)	5.757



WRK Tower

Região	Paulista
Classificação	Class A
Tipologia	Loft Corporativo
Entrega	jun/18
Área do Empreendimento (m²)	7.982



Enora

Região	Jardim Paulista
Tipologia	Residencial
Entrega prevista	out/20
Área Terreno (m²)	3.775
Área Total Construída (m²)	32.282,22
Área Total Privativa (m²)	10.280,00
Área das Unidades (m²)	
Padrão Tipo	314,30 a 402,17
Duplex	612,36 a 787,72
TP Unidades	52
VGV R\$ 798 Mi	



Bellini

Região	Vila Mariana
Tipologia	Residencial
Entrega	jan/17
Área Terreno (m²)	5.154,91
Área Total Construída (m²)	29.682,06
Área Total Privativa (m²)	17.368,95
Área das Unidades (m²)	
Mixed	1.049,30
Padrão Tipo	622,27
Duplex	1.216,42
TP Unidades	25
VGV estimado R\$ 740 Mi	



Casa Brasileira

Região	Itaim Bibi
Tipologia	Residencial
Entrega	ago/21
Área Terreno (m²)	3.348,85
Área Total Construída (m²)	17.753,65
Área Total Privativa (m²)	9.878,95
Área das Unidades (m²)	
Padrão Tipo	289 a 329
Duplex	549,18 a 818,05
TP Unidades	36
VGV R\$ 664 Mi	



Vizcaya

Região	Itaim Bibi
Tipologia	Residencial
Padrão Entrega	abr/21
Área Terreno (m²)	2.531,12
Área Total Construída (m²)	25.530,67
Área Total Privativa (m²)	14.658,04
Área das Unidades (m²)	
Mixed	1.059,95
Padrão Tipo	541,05
Triplex	1.454,96
TP Unidades	25
VGV R\$ 950 Mi	



Central Park Prime

Região	Tatapé
Tipologia	Residencial
Entrega	jun/11
Área Terreno (m²)	35.508,106
Área Total Construída (m²)	195.594,74
Área Total Privativa (m²)	122.626,13
TP Torres	8
Área das Unidades (m²)	
Padrão Tipo	176,225 a 213
Duplex	329,355 a 409
TP Unidades	932
VGV R\$ 1,6 Bi	

Ativos Patrimoniais em Desenvolvimento



Faria Lima I

Entrega prevista: 2027
Tipo: A
Faria Lima
ABL total de 14.440 m²



Faria Lima II

Entrega prevista em 2027
Tipo: A
Faria Lima
ABL total de 26.228 m²



Faria Lima III

Entrega em definição
Tipo: A
Faria Lima
ABL total aproximada de 14.454 m²



Dynamic Pinheiros

Entrega prevista em Maio / 2025
Classe: A
Pinheiros
ABL total de 6.479 m²



Dynamic Vila Olímpia

Entrega prevista em Novembro / 2025
Classe: A
Vila Olímpia
ABL total de 8.712 m²



Dynamic Vila Madalena

Entrega em definição
Classe: A
Pinheiros
ABL total de 4.941 m²



Jerônimo

Entrega em Dezembro / 2020
Tipo: A
Faria Lima
ABL total de 14.426 m²



Pedrosa Alvarenga

Entrega em definição
Douglas
Faria Lima
ABL total prevista de 7.137 m²



Francisco Leão

Entrega em Outubro / 2028
Tipo: A
Pinheiros
ABL total prevista de 26.195 m²

Riva Lucio

Incremento das métricas financeiras, com lucratividade crescente...

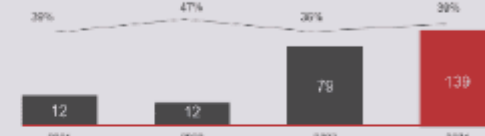
Receita Líquida

(R\$ milhões)



Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada²

(R\$ milhões, %)



EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado²

(R\$ milhões, %)

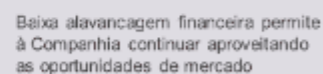


Lucro Líquido e Margem Líquida

(R\$ milhões, %)



Fonte: Demonstrativo Financeiro da Companhia. 1) Valores de 2021, 2022, 2023 e 2024 referem-se aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente. 2) Lucro Bruto, Margem Bruta, EBITDA e Margem EBITDA ajustados, excluem os efeitos de controle no grupo.



Fonte: Elaboração dos pesquisadores do CENEPREV, a partir de: (1) Relatório do Comitê Interno de Auditoria das Atividades de Gestão e Planejamento de Casos e Atividades Transversais (CAI) - Provedora de Casos, 12/2021; (2) 2022; (3) 2023; (4) 2024; (5) 2025; (6) 2026; (7) 2027; (8) 2028; (9) 2029; (10) 2030; (11) 2031; (12) 2032; (13) 2033; (14) 2034; (15) 2035; (16) 2036; (17) 2037; (18) 2038; (19) 2039; (20) 2040; (21) 2041; (22) 2042; (23) 2043; (24) 2044; (25) 2045; (26) 2046; (27) 2047; (28) 2048; (29) 2049; (30) 2050; (31) 2051; (32) 2052; (33) 2053; (34) 2054; (35) 2055; (36) 2056; (37) 2057; (38) 2058; (39) 2059; (40) 2060; (41) 2061; (42) 2062; (43) 2063; (44) 2064; (45) 2065; (46) 2066; (47) 2067; (48) 2068; (49) 2069; (50) 2070; (51) 2071; (52) 2072; (53) 2073; (54) 2074; (55) 2075; (56) 2076; (57) 2077; (58) 2078; (59) 2079; (60) 2080; (61) 2081; (62) 2082; (63) 2083; (64) 2084; (65) 2085; (66) 2086; (67) 2087; (68) 2088; (69) 2089; (70) 2090; (71) 2091; (72) 2092; (73) 2093; (74) 2094; (75) 2095; (76) 2096; (77) 2097; (78) 2098; (79) 2099; (80) 2100; (81) 2101; (82) 2102; (83) 2103; (84) 2104; (85) 2105; (86) 2106; (87) 2107; (88) 2108; (89) 2109; (90) 2110; (91) 2111; (92) 2112; (93) 2113; (94) 2114; (95) 2115; (96) 2116; (97) 2117; (98) 2118; (99) 2119; (100) 2120; (101) 2121; (102) 2122; (103) 2123; (104) 2124; (105) 2125; (106) 2126; (107) 2127; (108) 2128; (109) 2129; (110) 2130; (111) 2131; (112) 2132; (113) 2133; (114) 2134; (115) 2135; (116) 2136; (117) 2137; (118) 2138; (119) 2139; (120) 2140; (121) 2141; (122) 2142; (123) 2143; (124) 2144; (125) 2145; (126) 2146; (127) 2147; (128) 2148; (129) 2149; (130) 2150; (131) 2151; (132) 2152; (133) 2153; (134) 2154; (135) 2155; (136) 2156; (137) 2157; (138) 2158; (139) 2159; (140) 2160; (141) 2161; (142) 2162; (143) 2163; (144) 2164; (145) 2165; (146) 2166; (147) 2167; (148) 2168; (149) 2169; (150) 2170; (151) 2171; (152) 2172; (153) 2173; (154) 2174; (155) 2175; (156) 2176; (157) 2177; (158) 2178; (159) 2179; (160) 2180; (161) 2181; (162) 2182; (163) 2183; (164) 2184; (165) 2185; (166) 2186; (167) 2187; (168) 2188; (169) 2189; (170) 2190; (171) 2191; (172) 2192; (173) 2193; (174) 2194; (175) 2195; (176) 2196; (177) 2197; (178) 2198; (179) 2199; (180) 2200; (181) 2201; (182) 2202; (183) 2203; (184) 2204; (185) 2205; (186) 2206; (187) 2207; (188) 2208; (189) 2209; (190) 2210; (191) 2211; (192) 2212; (193) 2213; (194) 2214; (195) 2215; (196) 2216; (197) 2217; (198) 2218; (199) 2219; (200) 2220; (201) 2221; (202) 2222; (203) 2223; (204) 2224; (205) 2225; (206) 2226; (207) 2227; (208) 2228; (209) 2229; (210) 2230; (211) 2231; (212) 2232; (213) 2233; (214) 2234; (215) 2235; (216) 2236; (217) 2237; (218) 2238; (219) 2239; (220) 2240; (221) 2241; (222) 2242; (223) 2243; (224) 2244; (225) 2245; (226) 2246; (227) 2247; (228) 2248; (229) 2249; (230) 2250; (231) 2251; (232) 2252; (233) 2253; (234) 2254; (235) 2255; (236) 2256; (237) 2257; (238) 2258; (239) 2259; (240) 2260; (241) 2261; (242) 2262; (243) 2263; (244) 2264; (245) 2265; (246) 2266; (247) 2267; (248) 2268; (249) 2269; (250) 2270; (251) 2271; (252) 2272; (253) 2273; (254) 2274; (255) 2275; (256) 2276; (257) 2277; (258) 2278; (259) 2279; (260) 2280; (261) 2281; (262) 2282; (263) 2283; (264) 2284; (265) 2285; (266) 2286; (267) 2287; (268) 2288; (269) 2289; (270) 2290; (271) 2291; (272) 2292; (273) 2293; (274) 2294; (275) 2295; (276) 2296; (277) 2297; (278) 2298; (279) 2299; (280) 2300; (281) 2301; (282) 2302; (283) 2303; (284) 2304; (285) 2305; (286) 2306; (287) 2307; (288) 2308; (289) 2309; (290) 2310; (291) 2311; (292) 2312; (293) 2313; (294) 2314; (295) 2315; (296) 2316; (297) 2317; (298) 2318; (299) 2319; (300) 2320; (301) 2321; (302) 2322; (303) 2323; (304) 2324; (305) 2325; (306) 2326; (307) 2327; (308) 2328; (309) 2329; (310) 2330; (311) 2331; (312) 2332; (313) 2333; (314) 2334; (315) 2335; (316) 2336; (317) 2337; (318) 2338; (319) 2339; (320) 2340; (321) 2341; (322) 2342; (323) 2343; (324) 2344; (325) 2345; (326) 2346; (327) 2347; (328) 2348; (329) 2349; (330) 2350; (331) 2351; (332) 2352; (333) 2353; (334) 2354; (335) 2355; (336) 2356; (337) 2357; (338) 2358; (339) 2359; (340) 2360; (341) 2361; (342) 2362; (343) 2363; (344) 2364; (345) 2365; (346) 2366; (347) 2367; (348) 2368; (349) 2369; (350) 2370; (351) 2371; (352) 2372; (353) 2373; (354) 2374; (355) 2375; (356) 2376; (357) 2377; (358) 2378; (359) 2379; (360) 2380; (361) 2381; (362) 2382; (363) 2383; (364) 2384; (365) 2385; (366) 2386; (367) 2387; (368) 2388; (369) 2389; (370) 2390; (371) 2391; (372) 2392; (373) 2393; (374) 2394; (375) 2395; (376) 2396; (377) 2397; (

Características da Oferta

Devedora	RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Coordenador Líder	Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.
Título	Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI
Fiadoras	Direcional Engenharia S.A. e Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., sendo que cada Fiadora prestará fiança para até 50% das Obrigações Garantidas
Lastro	Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)(“Valor Base”), observada a possibilidade de lote adicional de até 25%
Regime de Colocação	Garantia Firme de Colocação para o Valor Base
Séries	Série única
Prazo	5 (cinco) anos
Amortização	Anual, a partir do 3º (terceiro) ano
Remuneração Teto Indicativa	102,5% da taxa DI a.a.
Periodicidade dos Juros	Semestral, sem carência

Características da Oferta

Resgate e/ou Amortização Antecipada	Permitido, após lock-up de 24 meses, mediante pagamento de prêmio equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) multiplicado pelo prazo remanescente.
Emissora	Virgo Companhia de Securitização
Público-Alvo	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais e Qualificados
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Escriturador	Itaú Corretora De Valores S.A.
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Distribuição e Negociação	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Cronograma da Oferta

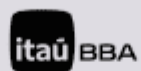
Ordem	Eventos	Data ¹ ²
	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta	14/05/2025
	Disponibilização do Prospecto Preliminar	
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow)	15/05/2025
3.	Início do Período de Reserva	21/05/2025
4.	Encerramento do Período de Reserva	04/06/2025
5.	Procedimento Bookbuilding	
	Comunicado de Resultado de Bookbuilding	05/06/2025
6.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM	
	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	06/06/2025
7.	Procedimento de Alocação	10/06/2025
8.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	10/06/2025
9.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Em até 180 dias após a divulgação do Anúncio de Início

Notas: (1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, segundo o disposto no artigo 17 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 16 e 19 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, renovação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. (2) Data de início do período de distribuição da Oferta. (3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Riva  Lucio
Equipe de Distribuição

3

Equipe de Distribuição



Guilherme Maranhão	Gustavo Azevedo
Rogério Cunha	Raphael Tosta
Felipe Almeida	Flavia Neves
Luiz Felipe Ferraz	Rodrigo Tescari
Fernando Miranda	João Pedro Castro
Lucas Sacramone	

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

Riva  Lucio
Fatores de Risco

4

Fatores de Risco



O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Notas Comerciais, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, no Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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 no Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, 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, conforme o caso, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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 do Prospecto, 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, conforme o caso, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso relevante sobre os negócios, a situação financeira, a reputação, 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 requiera 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 materiais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora, conforme o caso. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

O Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

Fatores de Risco



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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

Risco de Insuficiência das Garantias

Não há como garantir que em eventual execução da Fiança será suficiente para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais Ônus e/ou dívidas. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de execução da Fiança, e não é possível afirmar se a Fiança será executada de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição da Fiança, o que poderá impactar adversamente a os CRI, e consequentemente, poderá impactar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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, no âmbito da Emissão dos CRI, não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários.

Riscos da Oferta

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos sob o regime de Garantia Firme com relação ao valor correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Fatores de Risco



pelo Coordenador Líder. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento, pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item 14.1 do Prospecto, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 14.1 do Prospecto, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais condições precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu cumprimento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida condição precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexistência das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Prospecto, e a Emissora, a Devedora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventual perda e dano incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento da decisão de investimento aos investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. do Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Fatores de Risco



Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário dos certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 80. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares do CRI.

Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco da Marcação à Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para Notas Comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, podendo não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de (i) declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Facultativo das Notas

Fatores de Risco



Comerciais; (ii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, observado o disposto no item 10.9 do Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado do risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falha por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízo para os Titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta a ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora. Os riscos a que a Devedora esteja sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplimento da Devedora na medida em que afeta suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Fatores de Risco



Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Notas Comerciais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Notas Comerciais 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 descalçamento, interrupção ou inadimplência 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de Remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI.

A taxa aplicável à Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos das Seções 5.1 e 8.5 abaixo, o investimento nos CRI por investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter esses CRI fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Não houve no âmbito da oferta a contratação dos auditores independentes da Emissora.

No âmbito da Oferta, não houve a contratação dos auditores independentes da Emissora, responsáveis pela revisão das informações trimestrais e/ou exame das demonstrações financeiras da Emissora. Consequentemente, as informações apresentadas no Prospecto podem não estar consistentes com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e/ou demonstrações financeiras auditadas da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Fatores de Risco



Pode haver divergência entre as Informações financeiras constantes no 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.

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora constantes do Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora, constantes do Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes no Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões, de forma que, caso o Investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Não será emitida carta de conforto no âmbito da Oferta

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Securitizadora, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras. No âmbito desta Emissão, não será emitida carta de conforto para as informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras constantes nos Prospectos ou no Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras por ela publicadas, bem como sobre os Índices Financeiros da Devedora e das Fiadoras. Consequentemente, os auditores independentes da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, da Devedora e das Fiadoras constantes no Prospecto. Consequentemente, as informações

Fatores de Risco



fornecidas sobre a Devedora, a Securitizadora e as Fiadoras constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O Banco Liquidante, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses

O Banco Liquidante, o Escriturador e o Coordenador Líder da Oferta são do mesmo grupo econômico, o que pode levar a um potencial conflito de interesses, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que estejam presentes no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular da pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a aceitar decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que aceitar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou oneração da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporá de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saídos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (due diligence) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e às Fiações, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, à Devedora e às Fiações para além dos que constam do Prospecto.

Fatores de Risco



o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediatamente e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Securitizadora contratou a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

Fatores de Risco



A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: "é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CEIP". A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada e não ser considerada válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a 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 taxa de Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação do fator juros limitados a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

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

Em 2 de fevereiro de 2024, a CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis de agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos investidores reduzida.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações da parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco Decorrente do descolamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais, serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

Fatores de Risco



No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com até 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI prevista no Termo de Securitização.

Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI ou a taxa IPCA, conforme aplicável, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado à tributação dos CRI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRPF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar perdas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, 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.

Fatores de Risco



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

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de formalização

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais. Falhas na elaboração e formalização do Termo de Emissão, de acordo com a legislação aplicável podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autogerenciadora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rto automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelas Fiadoras, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autogerenciadora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, esta poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial investidor. Neste sentido, os investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autogerenciadora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de reagente antecipado dos CRI na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Fatores de Risco



Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais, 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 Notas Comerciais.

Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto no Termo de Securitização.

Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais.

Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice de Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por dolo de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco



Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do Tesouro Nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos Investidores de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. 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 (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários há menor previsibilidade quanto a 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 ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existem regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Notas Comerciais e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco



Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

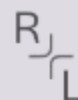
Além disso, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas subsidiárias

Ale que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora, a Devedora e as Fiadoras poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, da Devedora e das Fiadoras, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento prefixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da Emissora

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de imposto de Renda concedida pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, o que poderia resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Materialidade Maior

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atraentes para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada. Neste caso, os investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Fatores de Risco



Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Fatores de Risco



Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da Devedora e das Fiadoras

A Devedora, as Fiadoras e o setor imobiliário brasileiro estão expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis.

A Devedora e as Fiadoras se dedicam, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda de empreendimentos em certas regiões, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário (principalmente o Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação – RET) e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- o aumento nos custos, necessidades de capital e prêmios de seguro da Devedora e das Fiadoras;
- o grau de interesse dos potenciais clientes em novos empreendimentos ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, resultando em empreendimentos menos lucrativos do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativos;
- a construção de unidades da Devedora e das Fiadoras pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de unidades por parte de clientes da Devedora e das Fiadoras;
- a Devedora e as Fiadoras podem ser impedidas, em decorrência da nova regulamentação ou da condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e nas Fiadoras, bem como das fontes de financiamento para seus empreendimentos imobiliários;
- condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos nas regiões onde a Devedora e as Fiadoras atuam ou poderá atuar no futuro;

Fatores de Risco



- a Devedora e as Fiadoras podem antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- escassez de oferta de terrenos a preços atrativos em regiões específicas para novas incorporações ou aumento no preço de tais terrenos, afetando negativamente a habilidade da Devedora e das Fiadoras de implementar sua estratégia de negócios;
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em seu estoque;
- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente, afetando negativamente a habilidade da Devedora e das Fiadoras de implementar sua estratégia de negócios;
- atrasos na aprovação ou licenciamento de empreendimentos da Devedora e das Fiadoras pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento; e
- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e das Fiadoras, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras e, consequentemente, impactar a capacidade de arcar com as obrigações adquiridas no âmbito da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Aumentos no preço de matérias-primas e equipamentos de construção podem elevar o custo de construção dos empreendimentos e reduzir os lucros da Devedora e das Fiadoras.

As matérias-primas básicas por nós utilizadas na construção de empreendimentos imobiliários incluem concreto, formas de alumínio, blocos de concreto, aço, esquadrias, fios e cabos, portas, telhas, tubulações, entre outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos, restrições ou flutuações de taxas de câmbio, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente a rentabilidade dos projetos, impactando os negócios da Devedora e das Fiadoras. Caso a Devedora e/ou as Fiadoras não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, elas poderão ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, consequentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da

Fatores de Risco



Devedora e das Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

O descolamento entre as taxas utilizadas para a indexação de receitas da Devedora e as taxas utilizadas para a indexação de suas despesas poderá impactar negativamente a sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A maior parte das receitas da Devedora decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que ela lança. Nos casos em que os recebíveis sofrem atualização monetária, os reajustes ocorrem em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, a Devedora utiliza o INCC e, após essa fase, o IGP-DI ou IPCA acrescidos de cupom. A maior parcela de despesas da Devedora, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalançamento entre esses índices e, consequentemente, não seja possível a Devedora reajustar as suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, sua situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar a Devedora e as Fiadoras adversamente.

O Governo Federal, bem como os governos estaduais e municipais da região em que a Devedora e as Fiadoras atuam, podem criar novos tributos, inclusive tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades celebrados com clientes, aumentar alíquotas de tributos existentes, alterar sua base de cálculo ou de qualquer outra forma alterar o regime de tributação aplicável às atividades da Devedora e das Fiadoras, o que pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras. Dessa maneira, eventual alteração na legislação ou qualquer alteração no regime de tributação pode vir a aumentar o preço final das unidades da Devedora e das Fiadoras, reduzindo a demanda por seus empreendimentos, o que poderá afetar negativamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. Em especial a alteração ou extinção do RRET, instituído pela Lei n.º 10.931/04 e Lei n.º 12.024/09, que alcança as atividades de construção, reforma e incorporação de imóveis e beneficia esse segmento em situações específicas, reduzindo a carga tributária devida em razão de tais atividades, pode afetar adversamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Decisões desfavoráveis em processos administrativos, judiciais ou arbitrais podem causar efeitos adversos para a Devedora e para as Fiadoras.

A Devedora, as Fiadoras, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas não e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais e administrativos, nas esferas civil, criminal, tributária (incluindo aspectos previdenciários) e trabalhista (ou de qualquer outra natureza), cujos resultados a Devedora e as Fiadoras não pode garantir que serão

Fatores de Risco



favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas. Decisões contrárias que afetem a reputação ou os interesses da Devedora, das Fiadoras, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, ou que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados, ou a capacidade da Devedora e das Fiadoras de contratar com o poder público, poderão causar um efeito adverso para a Devedora e para as Fiadoras e/ou afetar suas reputações. Adicionalmente, é possível que a Devedora e as Fiadoras não tenham recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou de prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização da penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora de faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento de negócio da Devedora e das Fiadoras, incluindo dificuldades para captação de recursos. Além disso, a propositura de processos contra administradores da Devedora ou das Fiadoras, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa, poderá afetar a Devedora ou as Fiadoras de modo adverso. Para mais informações sobre os processos judiciais, administrativos e arbitrais envolvendo a Direcional e suas controladas, veja os itens 4.4 a 4.6 do Formulário de Referência da Direcional.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Médio.

Risco relativo a Devedora e/ou as Fiadoras estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Devedora e/ou as Fiadoras estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventual contingência da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, suas Controladas e/ou das Fiadoras poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetar de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas a riscos associados a concessão de financiamento, em especial ao risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% do valor devido pela aquisição de imóveis e, em consequência, a Devedora e as Fiadoras poderão

Fatores de Risco



financiar diretamente o cliente com relação à diferença para a aquisição do imóvel, financiamento denominado pró-soluto. A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por não captados, e de ausência de garantias reais (uma vez que os imóveis financiados por clientes são usualmente dados em garantia à instituição financeira que concede o financiamento). Adicionalmente, parcela substancial de vendas da Devedora e das Fiadoras ocorrem na modalidade do plano de apoio à produção em que o cliente contrata o financiamento bancário durante a construção do imóvel, período em que o cliente fica responsável pelo pagamento de parcelas de juros. Nessa modalidade, o banco poderá exigir a coobrigação da incorporadora nessas parcelas de juros durante o período de construção. Dessa forma, caso o cliente não efetue o pagamento regular, a incorporadora poderá ser obrigada a realizar o pagamento, ficando responsável pela cobrança do débito diretamente ao cliente. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes nas parcelas de financiamento pró-soluto ou de juros de obra, ou aumento nos seus custos de captação de recursos, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados. Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplimento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a incorporadora tem que observar certas limitações ao promover ações de cobrança dos valores devidos. Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a incorporadora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora, as Fiadoras e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e, nem sempre, conseguem repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descolamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e/ou das Fiadoras e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

As atividades da Devedora e das Fiadoras dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição de terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos.

As atividades da Devedora e das Fiadoras exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro, para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora e as Fiadoras dependem de financiamentos bancários, do mercado de capitais e do caixa gerado por suas operações para atender a essas necessidades. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), do PMCMV e/ou do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado financeiro e de capitais para obtenção de financiamento ou um aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora e pelas Fiadoras podem afetar adversamente sua capacidade de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades. Além do mais, a disponibilidade do financiamento dependerá da concessão de garantias ao banco, o que pode ser realizada por meio de hipoteca e/ou alienação fiduciária dos imóveis nos quais a Devedora e as Fiadoras desenvolvem seus empreendimentos. A limitação de garantias disponíveis da Devedora e das Fiadoras poderá comprometer a disponibilidade de financiamento para seus empreendimentos imobiliários e, consequentemente, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Fatores de Risco



O custo dos terrenos é um dos principais fatores que interferem na sustentabilidade dos resultados da Devedora e das Fiadoras.

Um aumento no custo dos terrenos poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e das Fiadoras de manter o seu ciclo operacional. O ciclo operacional da Devedora e das Fiadoras depende, em grande parte, da sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável, um aumento no custo de aquisição dos terrenos poderá impactar de forma adversa o lançamento dos empreendimentos da Devedora e das Fiadoras, por aumentar o custo de venda dos seus lançamentos e, consequentemente, reduzir as suas margens de rentabilidade. Além disso, à medida em que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos ou aumentarem suas operações nesse mercado, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis, principalmente na região sudeste do país. A Devedora e as Fiadoras poderão, assim, ter dificuldade em dar continuidade à aquisição de terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis no futuro, o que pode afetar adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

A Devedora adota a política de utilizar principalmente empregados da própria Devedora na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. A referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação dos seus projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e os seus resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode levar a Devedora a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de seus empreendimentos, o que poderá acarretar um aumento dos seus custos e impactar seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

O valor de mercado dos terrenos que a Devedora mantém em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente seu resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Fatores de Risco



O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora e as Fiadoras podem reduzir sua posição de mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras de entrada. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização de terrenos, preço, financiamento, projeto, qualidade, mão de obra qualificada, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Diversos incorporadores concorrem com a Devedora e com as Fiadoras na prospecção de terrenos, na busca de parceiros para incorporação, mão de obra qualificada, na tomada de financiamentos para incorporação, e na busca de potenciais clientes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar na incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia afetar negativamente as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras, deteriorando sua posição de mercado. Caso as campanhas de marketing ou de vendas da Devedora e das Fiadoras não tenham a mesma velocidade ou não sejam tão atrativas quanto à de seus concorrentes, bem como se o nível de concorrência do setor aumentar, as atividades, situação financeira e os resultados operacionais da Devedora e das Fiadoras podem ser adversamente afetados. Os concorrentes da Devedora e das Fiadoras poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e as Fiadoras e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o PMCMV, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora atua. Tais fatores podem afetar adversamente as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Médio.

Os imóveis de propriedade da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas ou coligadas, por decisão unilateral de Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora e das Fiadoras, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel, bem como tal pagamento pode demorar a ser efetivado, como usualmente ocorre em casos dessa natureza por morosidade dos entes públicos envolvidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combater a 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-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica

Fatores de Risco



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 ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz 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 sua condição financeira e, consequentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas no Termo de Emissão, pagamento das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos 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.

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 e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, 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

Fatores de Risco



Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

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, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

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. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeia e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os parâmetros de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e reveses e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (sovereign credit rating) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB- e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como o aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e consequentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos produtos da Devedora.

Fatores de Risco



Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria a redução dos preços para os produtos e de volumes vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;

Fatores de Risco



- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos político, social, diplomático e econômico que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre 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 dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinadas bancas russas do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrentes da Oferta não serem cumpridas.

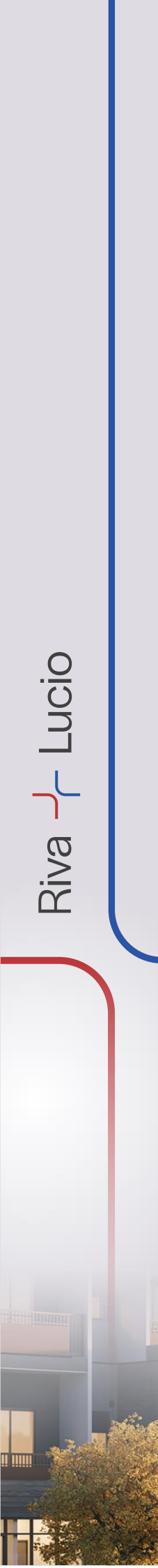
Fatores de Risco



Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino "Hamas" lançou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque envolveu o lançamento de foguetes e a invasão ao território israelense por terra e mar. Tal conflito pode afetar diretamente, por exemplo, o preço dos combustíveis fósseis, culminando na inflação dos seus preços, encarecendo a produção e custos logísticos, bem como a maior oscilação do dólar, acarretando possíveis impactos adversos na cadeia produtiva, tanto por falta de insumos, como pelo aumento dos custos de produção.

Este cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor



Riva  Lucio

DEFINIÇÕES

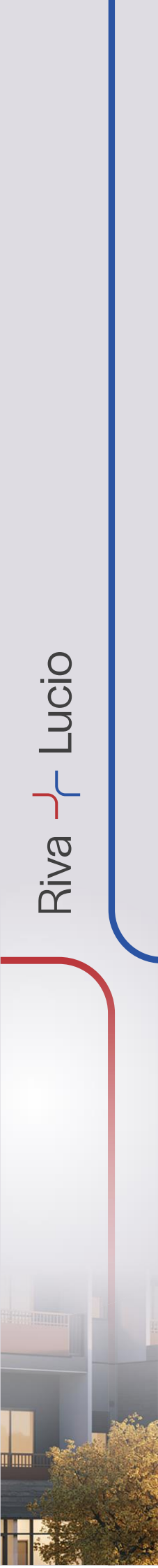
Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: (i) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (ii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Anúncio de Encerramento”	Significa o <i>“Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”</i> , nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.
“Anúncio de Início”	Significa o <i>“Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”</i> , nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, divulgado na presente data nos Meios de Divulgação.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor.
“Conta do Patrimônio Separado”	Significa a conta corrente de titularidade da Emissora (Patrimônio Separado relativo aos CRI), conforme prevista no Termo de Securitização.
“Controlada”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controlador”	Significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
“Controle”	Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“CRI em Circulação”	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI.
“Data de Integralização”	Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.
“Decreto 11.129”	Significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Despesas”	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 16 do Termo de Securitização.

“Dia Útil”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Diretor Financeiro”	Significa o Diretor Financeiro da Devedora.
“Documentos Comprobatórios do Lastro”	São os documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) do Termo de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d).
“Documentos da Operação”	Significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) os Prospectos; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (xi) as intenções de investimento da Oferta; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e (xiii) quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.
“Efeito Adverso Relevante”	Significa (i) qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que (a) possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; (b) possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; ou (c) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora e/ou das Fiadoras; (ii) ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão; (iii) qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; ou (iv) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado;
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.
“Lâmina” ou “Lâmina da Oferta”	Significa a <i>“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”</i> , divulgada em 14 de maio de 2025 e em 30 de maio de 2025.

“Lei 9.613”	Significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor.
“Legislação de Proteção Social”	Significa a legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero.
“Legislação Socioambiental”	Significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
“Lei 11.101”	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.
“Lei 12.846”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
“Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE”	Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor.
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
“Pessoa Vinculada”	Significam os (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Devedora, das Fiadoras, do Coordenador Líder, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI será o correspondente, (i) na primeira Data de Integralização ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI.
“Prospecto Definitivo”	Significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i> ” divulgado na presente data nos Meios de Divulgação.
“Prospecto Preliminar”	Significa o “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.</i> ” divulgado em 14 de maio de 2025 e em 30 de maio de 2025 nos Meios de Divulgação.
“Prospectos”	Significa, em conjunto, o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo.
“Relatório Semestral”	Tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (i) do Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“Titulares de CRI”	Significam os titulares dos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Reunião de Sócios da Devedora
ANEXO II	Estatuto Social da Emissora
ANEXO III	Contrato Social da Devedora
ANEXO IV	Termo de Securitização e Aditamento ao Termo de Securitização
ANEXO V	Termo de Emissão e Aditamento ao Termo de Emissão
ANEXO VI	Escritura de Emissão de CCI e Aditamento a Escritura de Emissão de CCI
ANEXO VII	Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)
ANEXO VIII	Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto
ANEXO IX	Demonstrações Financeiras da Devedora
ANEXO X	Demonstrações Financeiras da Lucio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CNPJ 42.361.818/0001-80

NIRE 35.237.336.285

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

REALIZADA EM 13 DE MAIO DE 2025

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Realizada em 13 de maio de 2025, às 10:00 horas, na sede social da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, sociedade limitada, com sede na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 42.361.818/0001-80 ("**Sociedade**").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, conforme autorizado pelo artigo 1.072, §2º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), em razão de estarem presentes os sócios representando a totalidade do capital social, quais sejam, **LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** sociedade limitada com sede na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552 000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo inscrita no CNPJ sob nº 40 202 476/0001 20 ; e **RIVA INCORPORADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 13.457.942/0001-45. ("**Sócios**").

3. **MESA:** Presidente da Mesa, Paulo Henrique Martins de Sousa. Secretário, Firmino Marias Lucio Junior.

4. **ORDEM DO DIA:** Os sócios pretendem deliberar sobre:

(i) a realização, pela Sociedade, nos termos artigo 7.1 inciso (xv) do seu Contrato Social, da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente), no valor total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (a ser definida no Termo de Emissão), podendo tal montante ser diminuído em virtude do não exercício ou do exercício parcial da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), respeitado sempre o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos do "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*", ("**Termo de Emissão**") que será celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente, a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "A", sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00 e a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**,

sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27 na qualidade de fiadoras (“Fiadoras”), e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais (“Securitizadora”), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada (“Lei 14.195”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, as quais serão subscritas pela Securitizadora que, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e do Termo de Emissão (“Créditos Imobiliários”) e emitirá cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”), por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Agente Fiduciário dos CRI”) e vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários em classe única da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Securitizadora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”), com a intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como a celebração dos respectivos instrumentos e seus eventuais aditamentos que formalizam a Fiança, incluindo, mas não se limitando ao (a) Termo de Emissão; e (b) Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido);

(ii) autorização expressa para que a administração da Sociedade e/ou os procuradores por esta nomeados pratiquem todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a: (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Emissão e da Oferta, tais como, mas não se limitando, ao banco liquidante,

a Securitizadora, o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), o Agente Fiduciário e aos assessores legais, entre outros conforme necessário; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais, à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” a ser celebrado entre a Sociedade, a Securitizadora, as Fiadoras e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”), quaisquer eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios que venham a ser necessários no âmbito da Oferta e da Emissão; e

(iii) ratificação de todos os atos já praticados pelos representantes legais da Sociedade para a Emissão das Notas Comerciais e a realização da Emissão e da Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada validamente a reunião, examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios, de forma unânime e sem quaisquer restrições, deliberaram pela:

(i) Autorização da Emissão, pela Sociedade, das Notas Comerciais, para colocação privada, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas nos termos do Termo de Emissão:

(a) Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Sociedade;

(b) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”) observado que a Securitizadora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, ou seja, 100.000 (cem mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“Opção de Lote Adicional”);

(c) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;

(d) Quantidade: Serão emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas

e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Montante Mínimo”). A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), nos termos do Termo de Emissão;

(e) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”);

(f) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será aquela prevista no Termo de Emissão (“Data de Emissão”);

(g) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida abaixo) (“Data de Início da Rentabilidade”);

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

(i) Conversibilidade: As Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Sociedade, conforme disposto no artigo 45 e no §2º do artigo 51 da Lei 14.195;

(j) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão;

(k) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Para os fins da Emissão, as Notas Comerciais serão (i) subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no Termo de Emissão; e (ii) integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização (conforme definidas no Termo de Emissão), à vista e em moeda corrente nacional, (a) na primeira data de integralização dos CRI (“Primeira Data de Integralização”), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e (b) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma do Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização (“Preço de Integralização”), observado o disposto no Termo de Emissão;

(l) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente;

(m) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“Taxa Teto”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“Remuneração”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

(n) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento;

(o) Amortização do Principal das Notas Comerciais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, conforme cronograma estabelecido no Termo de Emissão (“Amortização”). O cálculo da amortização será realizado com base na fórmula prevista no Termo de Emissão. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista no Termo de Emissão (“Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário”);

(p) Procedimento de *Bookbuilding*: No âmbito da Oferta, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; (i) da quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; (ii) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo (“Procedimento de *Bookbuilding*”);

(q) Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Sociedade à Securitizadora mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até às 20:00 (vinte horas) do dia da respectiva data de pagamento.

(r) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Sociedade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Sociedade e pelas Fiadoras, na proporção de cada Fiadora;

(s) Repactuação Programada: As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada;

(t) Resgate Antecipado Facultativo Total: A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive),, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, conforme formula a ser descrita no Termo de Emissão ("Prêmio");

(u) Amortização Extraordinária Facultativa: A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Facultativa"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Sociedade será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (ii) da

Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) do Prêmio;

(v) Aquisição Facultativa: Em razão da vinculação aos CRI, a Sociedade não poderá adquirir as Notas Comerciais.

(w) Resgate Antecipado Obrigatório: A Sociedade deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais, nas hipóteses de declaração/ocorrência de (i) vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; (ii) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do DI, a ser previsto no Termo de Emissão; e/ou (iii) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI;

(x) Oferta de Resgate Antecipado: A Sociedade poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, realizar a oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais) (“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”), nos termos a serem definidos no Termo de Emissão.

(y) Garantia Fidejussória: Em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Sociedade no Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (i) às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável; (ii) às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Devedora no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI; e (iii) às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão (“Obrigações Garantidas”), as Fiadoras prestam fiança, por meio do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, até o limite do Percentual da Fiança (conforme abaixo definido) na qualidade de fiadoras, devedoras solidárias junto à Devedora e principais pagadoras, no limite do Percentual da Fiança, nos termos do artigo 818 do Código Civil, renunciando expressamente aos benefícios dos artigos

301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Fiança”). A Fiança será prestada pelas Fiadoras observado o seguinte percentual máximo por Fiadora: (i) Direcional 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; e (ii) Lucio 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas (“Percentual da Fiança”); e

(z) Vencimento Antecipado: As Notas Comerciais estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas no Termo de Emissão (“Evento de Inadimplemento”);

(aa) Demais características da Emissão: As demais características da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão;

(ii) Autorização para a administração da Sociedade e/ou os procuradores por esta nomeados a praticar todos os atos, tomem todas as providências e adotem todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e administração das deliberações desta Reunião de Sócios, objetivando a Emissão e a realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando a: (a) contratar os prestadores de serviço para realização da Emissão e da Oferta, tais como, mas não se limitando, ao banco liquidante, a Securitizadora, o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e aos assessores legais, entre outros; (b) negociar e definir os termos e condições adicionais específicos das Notas Comerciais, da Oferta e da Emissão; e (c) negociar e celebrar todos os documentos relativos às Notas Comerciais, à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao Contrato de Distribuição, quaisquer eventuais aditamentos, bem como todos e quaisquer documentos a eles acessórios que venham a ser necessários no âmbito da Oferta e da Emissão; e

(iii) ratificação de todos os atos já praticados pelos representantes legais da Sociedade para a Emissão das Notas Comerciais e a realização da Emissão e da Oferta.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém a pediu, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, foi esta lida, aprovada e assinada por todos. Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado em Livro próprio.

[Assinaturas seguem na página seguinte.]

[Restante da página intencionalmente deixado em branco.]

[Página de assinaturas da ata de reunião de sócios realizada em 13 de maio de 2025.]

societario.estrategico@direcional.com.br

Assinado

PAULO HENRIQUE MARTINS

DE SOUSA

01818873002

D4Sign

ICP Brasil

Paulo Henrique Martins de Sousa

Presidente da Mesa

luciojr@lucio.com.br

Assinado

FIRMINO MATIAS LUCIO

JUNIOR

08690996800

D4Sign

ICP Brasil

Firmino Matias Lucio Junior

Secretário

Sócios:

luciojr@lucio.com.br

Assinado

FIRMINO MATIAS LUCIO

JUNIOR

08690996800

D4Sign

ICP Brasil

LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

P. FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR

societario.estrategico@direcional.com.br

Assinado

PAULO HENRIQUE MARTINS

DE SOUSA

01818873002

D4Sign

ICP Brasil

R VA INCORPORADORA S.A.

P. PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUZA

CRI RL80 - Reunião de Sócios RL 80 TCMB vf 13052025 pdf
Código do documento 20824a4d-eb00-4198-aff6-0261f0178cbe



Assinaturas



Fernanda Cliudine Halphen da Silva
fernanda.halphen@lucio.com.br
Aprovou

Fernanda Halphen



FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800
Certificado Digital
luciojr@lucio.com.br
Assinou como parte



PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602
Certificado Digital
societario.estrategico@direcional.com.br
Assinou como parte

Eventos do documento

13 May 2025, 19:10:48

Documento 20824a4d-eb00-4198-aff6-0261f0178cbe **criado** por VICTOR PASQUALE BERTORELLI (c1079175-d206-470b-81a3-42828a7ea200). Email:victor.bertorelli@lucio.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-13T19:10:48-03:00

13 May 2025, 19:15:04

Assinaturas **iniciadas** por VICTOR PASQUALE BERTORELLI (c1079175-d206-470b-81a3-42828a7ea200). Email:victor.bertorelli@lucio.com.br. - DATE_ATOM: 2025-05-13T19:15:04-03:00

13 May 2025, 19:42:11

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800 **Assinou como parte** Email: luciojr@lucio.com.br. IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 11808). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800. - DATE_ATOM: 2025-05-13T19:42:11-03:00

14 May 2025, 10:39:26

FERNANDA CLIUDINE HALPHEN DA SILVA **Aprovou** (f68421c0-e16b-4416-9dc8-48550b4c472e) - Email: fernanda.halphen@lucio.com.br - IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 21748) - [Geolocalização: -23.5942029 -46.6869641](#) - Documento de identificação informado: 432.832.668-67 - DATE_ATOM: 2025-05-14T10:39:26-03:00

14 May 2025, 10:58:15

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602
Assinou como parte Email: societario.estrategico@direcional.com.br. IP: 179.151.232.4
(179-151-232-4.user.vivozap.com.br porta: 5340). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI
v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602. - DATE_ATOM:
2025-05-14T10:58:15-03:00

Hash do documento original

(SHA256):7b852104f29fd89806f94c354a95f0e300775f6c8a7008c493ab633a533ddbce

(SHA512):39485144ccc39145c71f2f0752559f7fba2414e591a4a257dd37ad4d3c7e77510b14b3f1e79925b2fc3bedeb7f5080cab17796f17262b6c18937e6e917701df7

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



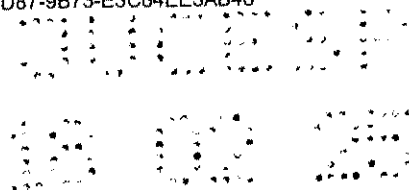
Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

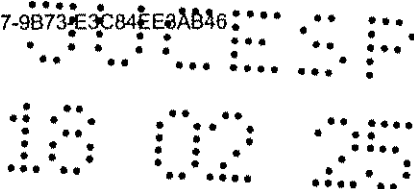
JUCESP PROTOCOLO
0.453.506/25-2**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

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

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



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

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

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

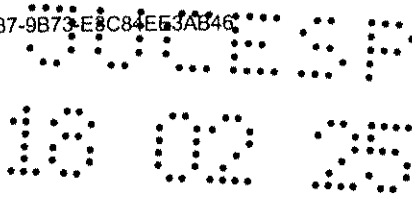
5.3.2. Em decorrência da aprovação do item acima, o Artigo 14 do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

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

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

Parágrafo Segundo – *Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.*

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



Procurador A, B ou C, (iii) qualquer 1 (um) Procurador B em conjunto com qualquer Procurador A, B ou C.

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

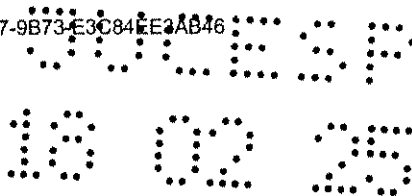
(a) *atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;*

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

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

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

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



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

(...)"

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

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

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

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

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

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



9873-E3C84E3AB6
16 02 25

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

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



JUCESP
18 02 25

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Presidente

assinado digitalmente por

Assinado por ANDRESSA MACIEL SCERNI
CPF: 988440329
Data/Hora da Assinatura: 05/02/2025 11:53:55 WYT
O: JUCESP, OU AC CAG
C: SP
E: andressa@jucesp.sp.gov.br
1028
PRINCIPAL/SECRETARIA

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista presente:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
safeweb

assinado digitalmente por

Carla Bragão
safeweb

VIRGO HOLDING S.A.



9B73-E3C84EE3AB46

087.9B73.E3C84EE3AB46

2008-04-16 02:25



2023
18 03 25

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

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

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

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



00057
18 02 25

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

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

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

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

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

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

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

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

D87 9B73 E3C84EE3AB46



DUCESP
18 02 25

CAPÍTULO VI

REEMBOLSO

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

CAPÍTULO VII

LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

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

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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



DUCE SP
18 02 25

ANEXO B

[Incluir renúncia – Página intencionalmente em branco]



DUCE SP
18 02 25

ANEXO C

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

A

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

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

Prezados Srs.

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

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

Atenciosamente,

assinado digitalmente por

IVO VEL KOS

De acordo:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Septendino Azeiteiro Nogueira
scfowgbov

assinado digitalmente por

Edson Filho
scfowgbov

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



2025
18 02 25

ANEXO D

São Paulo, 22 de janeiro de 2025.

À
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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

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

Prezados Srs.

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

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

Atenciosamente,

assinado digitalmente por

Carla Quaglio
scfweb
CARLA QUAGLIO EVANGELISTA

De acordo:

assinado digitalmente por

Olavo Nigel Saptedinda Profeta Meyer
scfweb
assinado digitalmente por

Elián Pêlo
scfweb
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign
18 02 25



Certificado de conclusão

ID de envelope: SDC5128A-8B50-4D87-9B73-E3C84EE3AB46

Estado: Concluído

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

Área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Líquido:

Fee Gestão Líquido:

Fee Estruturação Líquido:

Fee Emissão Líquido:

Valor:

Envelope de origem:

Página do documento: 50

Certificar páginas: 6

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 39

Iniciais: 0

Autor do envelope:

diego.lapchik

Rua Gerivatiba, 207 – 16º Andar – sala 2

São Paulo, SP 05501-900

diego.lapchik@virgo.inc

Endereço IP: 187.74.66.214

Controlo de registos

Estado: Original

03/02/2025 17:43:59

Titular: diego.lapchik

diego.lapchik@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Andressa Scerni

andressa.scerni@virgo.inc

Advogada

Isec Securitizadora S.A.

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC OAB G3

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

F356CF065ECF046C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Carimbo de data/hora

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

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

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

Carla Quaglio

carla.evangelista@virgo.inc

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicas:

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

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

DocuSigned by:

24C520756C00046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.62.151.105

Localização do fornecedor da assinatura:

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

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

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

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

Daniel Magalhães

daniel@virgo.inc

Diretor

virgo companhia de securitizacao

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:

701380AD0E2D44D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 200.150.181.131

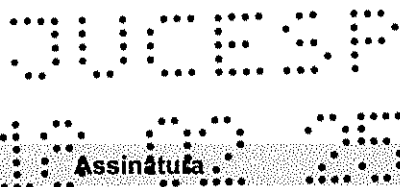
Localização do fornecedor da assinatura:

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

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

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

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



Eventos do signatário

Assinatura

Carimbo de data/hora

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 25/06/2021 16:25:45

ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc

Edson Filho

edson.filho@virgo.inc

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Edson Filho
090083E7F0AC40C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

Localização do fornecedor da assinatura:

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

Enviado: 03/02/2025 18:18:52

Visualizado: 04/02/2025 10:28:57

Assinado: 04/02/2025 10:32:36

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 27/10/2022 14:26:37

ID: f69465df-91f0-4634-b917-978088b0e383

Eduardo Levy

eduardo.levy@virgo.inc

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Assinatura do signatário: AC Certisign RFB G5

Assinado por:
Eduardo Levy
55092791BA0E429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 67.159.247.70

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

Visualizado: 04/02/2025 06:10:07

Assinado: 04/02/2025 06:10:41

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 04/02/2025 06:10:07

ID: 76dba19d-fa79-4b68-8205-f1dca005e998

Ivo Vel Kos

ivo.kos@virgo.inc

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Signed by:
Ivo Vel Kos
C7A12F8BC5F84A7...

Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

Utilizar o endereço IP: 109.247.207.28

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

Reenviado: 05/02/2025 17:40:07

Visualizado: 05/02/2025 17:54:09

Assinado: 05/02/2025 17:54:46

Localização do fornecedor da assinatura:

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

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Aceite: 05/02/2025 17:54:09

ID: d3980641-0931-41f5-8257-1a1d0337b5d5

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Diretor

Virgo Companhia de Securitização

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

DocuSigned by:
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
B05B3427B0404E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 191.205.216.182

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

Visualizado: 03/02/2025 19:05:18

Assinado: 04/02/2025 14:03:07

Localização do fornecedor da assinatura:

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

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicas:

Não disponível através do DocuSign

DocuSign

Assinatura

Eventos do signatário

Tânia Regina Tritapepe
tania.tritapepe@virgo.inc
Procuradora

Virgo Companhia de Securitização

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

Detalhes do fornecedor da assinatura:

Tipo de assinatura: Certificado Digital ICP

Assinatura do signatário: AC SAFEWEB RFB v5

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.32.212.222

Localização do fornecedor da assinatura:

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

Carimbo de data/hora

Enviado: 03/02/2025 18:18:52

Visualizado: 03/02/2025 18:34:14

Assinado: 03/02/2025 18:37:14

Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos:

Não disponível através do DocuSign

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

JANEIRO
18 02 2025

São Paulo/SP, 22 de janeiro de 2025

À

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

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

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

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

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Z01389ADDE20MAD

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHÃES

De acordo:

DocuSigned by:

P. Ivo Vel Kos

041FE4832BD1D38

DocuSigned by:

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

00583427B8A6AE2

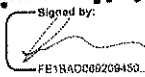
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

P. Ivo Vel Kos e Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

Eventos do signatário

Eduardo Levy

eduardo.levy@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)**Assinatura**
Signed by:
FE1NAD0009209450...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 177.50.45.174

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 22/01/2025 10:30:54

Visualizado: 22/01/2025 11:15:07

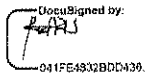
Assinado: 22/01/2025 11:15:42

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

IVO VEL KOS

ivo@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
DocuSigned by:
041FE4832BDD436...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.96.229.250

Assinado com o uso do celular

Enviado: 22/01/2025 10:30:47

Visualizado: 22/01/2025 10:35:26

Assinado: 22/01/2025 10:36:02

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer

olavo.meyer@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
DocuSigned by:
B0583427B64B4E2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 22/01/2025 10:30:50

Visualizado: 22/01/2025 10:35:31

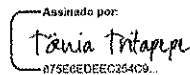
Assinado: 22/01/2025 11:49:01

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Tânia Tritapepe

tania.tritapepe@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)
Assinado por:
A75E0E0EEC254C9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 67.159.247.70

Enviado: 22/01/2025 10:30:51

Visualizado: 22/01/2025 11:31:33

Assinado: 22/01/2025 11:31:50

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Isabel Trigueros

isabel.trigueros@gvbg.com.br

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

Enviado: 22/01/2025 10:30:56

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da DocuSign

Eventos com testemunhas**Assinatura****Registro de hora e data**



Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado	Com hash/criptografado	22/01/2025 10:30:57
Entrega certificada	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	22/01/2025 11:31:50
Concluído	Segurança verificada	22/01/2025 11:56:54

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CNPJ/ME nº 42.361.818/0001-80

NIRE nº 35.237.336.285

1ª (PRIMEIRA) ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados:

1. **LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade limitada com sede na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.202.476/0001-20, neste ato representada pelos administradores: Sr. **Wilson Pinto Rodrigues**, brasileiro, casado, engenheiro naval, portador da cédula de identidade RG nº 6.531.873, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 052.425.568-70, Sr. **Firmino Matias Lucio Junior**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.167.177, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 086.909.968-00, e o Sr. **Luiz Alberto Matias Lucio Mendonça**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.714.971, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 036.767.168-92, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-000, São Paulo/SP ("**LUCIO VIVA**").

2. **RIVA INCORPORADORA S/A**, sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, CEP 30150-270, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.457.942/0001-45, neste ato representada nos termos de seu estatuto social por seus diretores: Sr. **Eduardo Ferreira Quintella**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade nº 209488691 expedida pela DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 121.752.337-58, e Sr. **Paulo Henrique Martins de Sousa**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 13256622, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 015.188.756-02, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte, CEP 30150-270 ("**RIVA**").

Únicas sócias da sociedade empresária limitada denominada **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.361.818/0001-80, com seu ato constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.237.336.285, doravante denominada simplesmente "Sociedade",

Resolvem alterar e consolidar o contrato social da Sociedade, o que faz nos seguintes termos e condições:

A. AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

A.1. As Sócias decidem aumentar o capital social da Sociedade de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, totalmente subscrito e integralizado, para **R\$ 15.888.376,00 (quinze milhões, oitocentos e oitenta e oito mil e trezentos e setenta e seis reais)**, aumento, portanto, de **R\$ 15.887.376,00 (quinze milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e trezentos e setenta e seis reais)**, com a consequente emissão de 15.887.376 (quinze milhões, oitocentas e oitenta e sete mil e trezentos e setenta e seis) novas quotas, no valor total de R\$ 1,00 (um real) cada ("**Valor Subscrito**"), sendo todas as quotas subscritas pelas Sócias **LUCIO VIVA** e **RIVA**. Referido aumento de capital social subscrito é integralizado neste ato mediante transmissão à Sociedade pelas Sócias **LUCIO VIVA** e **RIVA** de (i) 2.084 (duas mil e oitenta e quatro) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 2.084,00 (dois mil e oitenta e quatro reais), de que eram titulares na **LUCIO ÉVORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.923.689/0001-61, nos termos da **2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL** datada de 22/11/2022; (ii) 10.965.664 (dez milhões, novecentas e sessenta e cinco mil e seiscentas e sessenta e quatro) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 10.965.664,00 (dez milhões, novecentos e sessenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e quatro reais), de que eram titulares na **LUCIO CASCAIS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.794.255/0001-09, nos termos da **3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL** datada de 22/11/2022; (iii) 3.575.422 (três milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e quatrocentas e vinte e duas) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 3.575.422,00 (três milhões, quinhentos e setenta e cinco mil e quatrocentos e vinte e dois reais), de que eram titulares na **LUCIO VERONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.003.969/0001-30, nos termos da **3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL** datada de 22/11/2022; e (iv) 1.344.206 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil e duzentos e seis) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 1.344.206,00 (um milhão, trezentos e quarenta e quatro mil e duzentos e seis reais), de que eram titulares na **LUCIO FÁTIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.108.580/0001-00, nos termos da **2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL** datada de 22/11/2022.

A.2. Em consequência das deliberações dos itens acima, as Sócias aprovam a alteração da **CLÁUSULA QUINTA - CAPITAL SOCIAL E DAS QUOTAS** da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"CLÁUSULA QUINTA - CAPITAL SOCIAL E DAS QUOTAS

5.1. O capital social da Sociedade é de **R\$ 15.888.376,00 (quinze milhões, oitocentos e oitenta e oito mil e trezentos e setenta e seis reais)**, dividido em 15.888.376 (quinze milhões, oitocentas e oitenta e oito mil e

trezentas e setenta e seis) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

SÓCIO	QUOTAS	%	QUOTAS (R\$)
LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	7.944.188	50%	R\$ 7.944.188,00
RIVA INCORPORADORA S/A	7.944.188	50%	R\$ 7.944.188,00
TOTAL	15.888.376	100%	R\$ 15.888.376,00

Parágrafo Primeiro. A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 do Código Civil.

Parágrafo Segundo. As quotas são indivisíveis, não podem ser caucionadas ou oneradas de qualquer forma, no todo ou em parte, bem como nenhum sócio poderá ceder ou transferir suas quotas a terceiros, a título gratuito ou oneroso, sem o expresse consentimento de sócios que representem a maioria absoluta do capital social, cabendo em igualdade de condições, o direito de preferência para aquisição na proporção de sua participação no capital social."

B. DA ADMINISTRAÇÃO

B.1. As Sócias, neste ato, decidem destituir, do cargo de Diretor Administrador "B" da Sociedade, o Sr. Paulo Antônio Corrêa de Assis, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 58154/D, expedida pelo CREA/MG, inscrito no CPF sob o nº 780.337.306-25. As Sócias agradecem os relevantes serviços prestados pelo Diretor ora destituído, em favor dos quais foi outorgada a mais ampla e irrevogável quitação pelos atos de gestão por ele praticados no exercício de seus mandatos.

B.1.1. A Sócia, neste ato, decide destituir também, do cargo de Diretor Administrador "B" da Sociedade, o Sr. Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 10.568.247, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 050.843.996-56. A Sócia agradece os relevantes serviços prestados pelo Diretor ora destituído, em favor dos quais foi outorgada a mais ampla e irrevogável quitação pelos atos de gestão por ele praticados no exercício de seus mandatos.

B.2. As Sócias decidem alterar o quanto disposto na CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE, em razão da destituição dos Srs. **Paulo Antônio Corrêa de Assis** e **Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo**, do cargo de Diretores "B" e indicação pela sócia **RIVA** dos Srs. **Eduardo Ferreira Quintella**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade nº 209488691 expedida pela DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 121.752.337-58, **Marcelo Queiroz Camilo**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 14/04/1977, portador da cédula de identidade nº M-8.598-186,

3

expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 030.052.356-45 e **Rafael Passos Valadares**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 21/02/1978, portador da carteira de identidade nº MG-6.672.134, emitida pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 031.409.286-29, todos com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, CEP 30150-270, para ocupar cargo de Diretoria na qualidade de Diretores "B" da Sociedade.

B.3. Os Diretores ora eleitos declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer atividades empresariais ou congêneres, e nem condenados ou sob efeito de condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou de qualquer outro crime que os impeça de exercer atividades mercantis, nos termos do artigo 1.011 do Código Civil.

B.4. Em consequência das deliberações dos itens acima, as Sócias aprovam a alteração da **CLÁUSULA NONA - ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE** do Contrato Social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

CLÁUSULA NONA - ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

9.1. A Sociedade será administrada por uma diretoria composta por diretores, sócios ou não, residentes no País, sendo diretores indicados pela Sócia **LUCIO VIVA** ("Diretor A") e diretores indicados pela Sócia **RIVA** ("Diretor B" e quando mencionado em conjunto com o Diretor A, "Diretores"), eleitos por deliberação dos sócios.

Parágrafo Primeiro. Os sócios nomeiam para ocupar os cargos de diretoria, responsáveis pela administração e gerência da Sociedade:

- (a) Na qualidade de Diretores "A": Sr. **FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.167.177-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 086.909.968-00, Sr. **WILSON PINTO RODRIGUES**, brasileiro, casado, engenheiro naval, portador da cédula de identidade RG nº 6.531.873-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 052.425.568-70 e Sr. **LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONÇA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.714.971-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 036.767.168-92, todos com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04552-000.
- (b) Na qualidade de Diretores "B": Sr. **EDUARDO FERREIRA QUINTELLA**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade nº 209488691 expedida pela DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 121.752.337-58, Sr. **PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 13256622, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº

015.188.756-02, Sr. **MARCELO QUEIROZ CAMILO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 14/04/1977, portador da cédula de identidade nº M-8.598-186, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 030.052.356-45 e Sr. **RAFAEL PASSOS VALADARES**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 21/02/1978, portador da carteira de identidade nº MG-6.672.134, emitida pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 031.409.286-29, todos com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, CEP 30150-270.

Parágrafo Segundo. Exceto se deliberado de outra forma pelas Sócias representando 2/3 (dois terços) do capital social, os Diretores eleitos não receberão qualquer remuneração ou "pró-labore" pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Terceiro. A Diretoria tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, que não sejam de competência de deliberação das Sócias.

Parágrafo Quarto. Observado o Parágrafo Terceiro acima, a Sociedade será validamente representada e assumirá obrigações apenas mediante ato ou assinatura:

- (a) De 02 (dois) Diretores, em conjunto, sendo 01 (um) Diretor "A" e 01 (um) Diretor "B";
- (b) De 01 (um) Diretor "A" em conjunto com 01 (um) Procurador "B";
- (c) De 01 (um) Diretor "B" em conjunto com 01 (um) Procurador "A";
- (d) De 02 (dois) Procuradores, em conjunto, sendo 01 (um) Procurador "A" e 01 (um) Procurador "B".

Parágrafo Quinto. Com exceção das procurações contendo a cláusula "ad judícia", que serão reguladas conforme Parágrafo Sexto abaixo, as procurações outorgadas pela Sociedade serão assinadas, única e exclusivamente, na forma da alínea "a" do Parágrafo Quarto acima e deverão conter (i) especificação dos poderes outorgados; (ii) prazo determinado; e (iii) a vedação do seu substabelecimento.

Parágrafo Sexto. As procurações com poderes "ad judícia" poderão ser outorgadas na forma de quaisquer itens constantes no Parágrafo Quarto acima, podendo ainda ter prazo indeterminado e sendo permitido seu substabelecimento.

Parágrafo Sétimo. São expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito, quaisquer atos praticados por Diretores, Procuradores ou funcionários da Sociedade relacionados com negócios e operações que sejam estranhos aos objetivos sociais, tais como prestação de fianças, avais e outras garantias em favor de terceiro, exceto se previamente aprovado por deliberação dos sócios.

Parágrafo Oitavo. Compete aos Diretores:

- (i) *dispor sobre a organização da empresa;*
- (ii) *supervisionar todas as operações da Sociedade, acompanhando seu andamento;*
- (iii) *apresentar à Reunião de Sócios o relatório e balanço do exercício, prestando contas de sua gestão;*
- (iv) *representar a Sociedade, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas e entidades públicas ou privadas;*
- (v) *gerir a Sociedade em todos os seus negócios, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade, podendo, para tal, assinar propostas de preços;*
- (vi) *cobrar todos e quaisquer créditos da Sociedade, receber, passar recibos, dar quitação, transigir, conceder abatimentos e descontos, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade;*
- (vii) *endossar cheques em favor da Sociedade para depósitos ou transferências em contas bancárias da mesma, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade; e*
- (viii) *comprar, vender quaisquer bens objeto de comercialização, firmando contratos e obrigações de qualquer espécie.*

Parágrafo Nono. O Diretor exercerá suas funções por prazo indeterminado, até que renuncie e seja substituído na forma estabelecida neste Contrato Social ou na lei, devendo permanecer em seu cargo até que seu substituto tome posse.

C. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

C.1. Ademais, as Sócias decidem alterar o quanto disposto na **CLÁUSULA TREZE - DISPOSIÇÕES GERAIS**, em razão do Aditamento ao Acordo de Sócios da Sociedade, a qual passará a vigorar da seguinte forma:

“CLÁUSULA TREZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os casos omissos neste instrumento serão regulados pelas disposições aplicáveis às sociedades limitadas previstas no Código Civil, aplicando-se subsidiariamente as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações).

Parágrafo Único - Fica, desde já, eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir quaisquer dúvidas resultante deste contrato, sendo que os casos omissos serão regulados pelo Código Civil e demais legislações aplicáveis, conforme previsto no caput.

13.2. A totalidade das quotas de emissão da Sociedade estão vinculadas e sujeitas aos termos e condições do Acordo de Sócios da RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, arquivado na sede da Sociedade,

6

datado de 28 de maio de 2021 e a(os) respectivo(s) Aditivo(s) ao Acordo de Sócios da RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, arquivado(s) na sede da Sociedade, datado de 22/11/2022, o(s) qual(is) regula(m), dentre outras questões, o direito de voto dos sócios, a transferência e oneração de quotas e o relacionamento dos sócios entre si e perante a Sociedade.

13.3. Os sócios que neste ato ingressam na Sociedade, declaram sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrarem sob os feitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a prosperidade."

D. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL:

D.1. Por fim, resolvem as Sócias consolidar o contrato social da Sociedade, incorporando ao mesmo as alterações aqui realizadas, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CNPJ/ME nº 42.361.818/0001-80

NIRE nº 35.237.336.285

CLÁUSULA PRIMEIRA - DENOMINAÇÃO SOCIAL

1.1. A sociedade girará sob o nome empresarial RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA ("Sociedade"), que se rege por este contrato social e pelas disposições legais regulamentares aplicáveis, sendo que a Sociedade tem natureza de sociedade empresária limitada.

CLÁUSULA SEGUNDA - SEDE E FORO

2.1. A Sociedade terá sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-003, São Paulo/SP, e poderá, por determinação dos sócios, abrir, organizar, transferir e extinguir filiais, escritórios e representações em qualquer parte do território nacional e do exterior.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO SOCIAL



3.1. A Sociedade tem como objeto social exclusivamente o ramo de atividade de: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com a promoção, planejamento e desenvolvimento destes ("Empreendimentos"); (ii) a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (iii) a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades, além da prática de todos os atos relativos à implantação, gestão e administração dos Empreendimentos; e (iv) o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentadas ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada.

CLÁUSULA QUARTA - DURAÇÃO

4.1. O prazo de duração da Sociedade é indeterminado, tendo premissa que a Sociedade permanecerá em vigor pelo período de tempo em que se fizer necessário para o desempenho do seu objeto social, até que termine a última operação e que se conclua o propósito do seu objeto social.

CLÁUSULA QUINTA - CAPITAL SOCIAL E DAS QUOTAS

5.1. O capital social da Sociedade é de **R\$ 15.888.376,00 (quinze milhões, oitocentos e oitenta e oito mil e trezentos e setenta e seis reais)**, dividido em 15.888.376 (quinze milhões, oitocentas e oitenta e oito mil e trezentos e setenta e seis) quotas, no valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, distribuídas entre os sócios da seguinte forma:

SÓCIO	QUOTAS	%	QUOTAS (R\$)
LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	7.944.188	50%	R\$ 7.944.188,00
RIVA INCORPORADORA S/A	7.944.188	50%	R\$ 7.944.188,00
TOTAL	15.888.376	100%	R\$ 15.888.376,00

Parágrafo Primeiro. A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do art. 1.052 do Código Civil.

Parágrafo Segundo. As quotas são indivisíveis, não podem ser caucionadas ou oneradas de qualquer forma, no todo ou em parte, bem como nenhum sócio poderá ceder ou transferir suas quotas a terceiros, a título gratuito ou oneroso, sem o expresso consentimento de sócios que representem a maioria absoluta do capital social, cabendo em igualdade de condições, o direito de preferência para aquisição na proporção de sua participação no capital social.

CLÁUSULA SEXTA - CESSÃO DE QUOTAS

6.1. Ficam vedadas a cessão ou transferência de quotas a terceiros, a título gratuito ou oneroso, sem que o outro sócio anua com essa cessão.

CLÁUSULA SÉTIMA - AUMENTO E REDUÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

7.1. Após a integralização do capital, os sócios poderão deliberar novo aumento do capital social, pelo quórum que autoriza a alteração do contrato social. A partir da data desta deliberação, os sócios terão prazo de 30 (trinta) dias para manifestar sua intenção de participar do aumento deliberado, na proporção de suas participações.

7.2. Ficam dispensadas as formalidades previstas na cláusula anterior, caso os sócios subscrevam a totalidade das quotas emitidas no ato de deliberação do aumento do capital social, oportunidade em que será também deliberada a alteração do contrato social.

7.3. Os sócios comprometem-se a aportar os valores que forem necessários para integralizar as quotas por eles subscritas, emitidas em decorrência de aumentos de capital social que vierem a ser deliberados, nos prazos e condições ajustados quando da deliberação de cada aumento de capital.

7.4. Ocorrendo o inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelos sócios, caracterizado pelo não cumprimento de uma obrigação no prazo de 30 (trinta) dias, contados do envio de notificação escrita pela Sociedade, os demais sócios poderão deliberar a exclusão do sócio remisso ou a redução de sua participação ao montante integralizado, hipóteses nas quais as quotas do sócio remisso terão a destinação que vier a ser deliberada pelos sócios representando a maioria do capital social remanescente, desconsiderando a participação do sócio remisso, podendo ser atribuídas, no todo ou em parte ao outro sócio, devolvendo-se ao sócio remisso o saldo eventualmente apurado na forma da Cláusula 10.6 abaixo.

7.5. Enquanto o sócio permanecer inadimplente, todos os seus direitos em relação aos demais sócios e à Sociedade, inclusive o direito de voto e de recebimento de dividendos, ficarão suspensos, até que sejam cumpridas as obrigações pendentes.

CLÁUSULA OITAVA - REUNIÕES DE SÓCIOS

8.1. Anualmente, os sócios reunir-se-ão ordinariamente na sede da Sociedade, dentro dos 4 (quatro) meses subsequentes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais ou a lei exigirem.

8.2. As reuniões ordinárias terão por objeto as seguintes matérias: (i) aprovar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico; (ii) eleger ou destituir

administradores, quando for o caso; (iii) fixar a remuneração dos administradores; bem como (iv) tratar de qualquer assunto constante da ordem do dia.

8.3. As reuniões de sócios serão convocadas com 5 (cinco) dias de antecedência, por qualquer um dos sócios ou pelos diretores, através de carta com aviso de recebimento para o endereço informado pelos sócios, especificando o dia, hora, local e a ordem do dia da reunião, e somente sobre ela poderá haver deliberação, a menos que todos os sócios acordem diferentemente. Ainda, as reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, sócios representando 2/3 (dois terços) do capital social, e em segunda convocação, com qualquer número.

8.4. As convocações poderão estabelecer que as reuniões em segunda convocação sejam instaladas no mesmo dia em que a reunião em primeira convocação seria instalada.

8.5. Os sócios poderão ser representados nas reuniões por outro sócio ou por advogado com poderes especiais, devendo a procuração respectiva ser levada a registro no Registro do Comércio competente juntamente com a ata da reunião.

8.6. A reunião será presidida e secretariada pelos sócios ou seus representantes ou pelo diretor, escolhidos entre os presentes.

8.7. Serão lavradas, em livro próprio, atas das reuniões de sócios, que deverão ser assinadas pelo presidente e pelo secretário da mesa, e no mínimo, pelos sócios que representem o quórum mínimo para aprovação das deliberações tomadas, devendo ser fornecida cópia da ata autenticada pelos administradores ou pela mesa para arquivamento no Registro Público de Empresas Mercantis.

8.8. A prolação dos votos deverá buscar o interesse social, observando-se os preceitos que impedem os conflitos de interesses, bem como a manifestação de vontade abusiva de sócio em matéria que diretamente lhe diga respeito, como forma de atender a função social da Sociedade, bem como os princípios de boa fé e probidade.

8.9. Ficam dispensadas as formalidades de convocação das reuniões ordinárias e/ou extraordinárias em que estiverem presentes todos os sócios ou quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto delas.

8.10. As deliberações sociais serão tomadas por:

(i) Unanimidade do capital social nos casos de designação de administrador não sócio, enquanto o capital não estiver totalmente integralizado;

(ii) Por deliberação de 3/4 (três quartos) do capital social, nos casos de: (i) modificação do contrato social, inclusive para alteração do objeto social e do capital; (ii) nomeação ou destituição dos liquidantes e o julgamento de suas contas; (iii) incorporação, fusão ou cisão da Sociedade; (iv) dissolução da Sociedade; e (v) cessação do estado de liquidação;

(iii) Por deliberação de 2/3 (dois terços) do capital social, nos casos de: (i) designação de administrador não sócio, após a integralização do capital; e (ii) eleição e destituição de administrador sócio nomeado no contrato social;

(iv) Por deliberação de mais de metade do capital social, nos casos de: (i) designação de administrador sócio, quando feito em ato separado; (ii) destituição de administradores sócios ou não, nomeados em ato separado; (iii) modo de remuneração dos administradores; (iv) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial; (v) exclusão de sócios por justa causa; (vi) transformação da Sociedade em qualquer outro tipo; e (v) distribuição, proporcional ou não, de lucros; e

(v) Por maioria de votos dos sócios presentes, nos seguintes casos: (i) aprovação de contas; (ii) operações de financiamento e operações de mútuos; e (iii) nos demais casos previstos na lei ou neste contrato, se este não exigir maioria mais elevada.

CLÁUSULA NONA – ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

9.1. A Sociedade será administrada por uma diretoria composta por diretores, sócios ou não, residentes no País, sendo diretores indicados pela Sócia **LUCIO VIVA** ("Diretor A") e diretores indicados pela Sócia **RIVA** ("Diretor B" e quando mencionado em conjunto com o Diretor A, "Diretores"), eleitos por deliberação dos sócios.

Parágrafo Primeiro. Os sócios nomeiam para ocupar os cargos de diretoria, responsáveis pela administração e gerência da Sociedade:

(a) Na qualidade de Diretores "A": Sr. **FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.167.177-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 086.909.968-00, Sr. **WILSON PINTO RODRIGUES**, brasileiro, casado, engenheiro naval, portador da cédula de identidade RG nº 6.531.873-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 052.425.568-70 e Sr. **LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONÇA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.714.971-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 036.767.168-92, todos com endereço comercial na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04552-000.

(b) Na qualidade de Diretores "B": Sr. **EDUARDO FERREIRA QUINTELLA**, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade nº 209488691 expedida pela DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 121.752.337-58, Sr. **PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA**, brasileiro,

casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 13256622, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 015.188.756-02, Sr. **MARCELO QUEIROZ CAMILO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 14/04/1977, portador da cédula de identidade nº M-8.598-186, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 030.052.356-45 e Sr. **RAFAEL PASSOS VALADARES**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, nascido em 21/02/1978, portador da carteira de identidade nº MG-6.672.134, emitida pela SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 031.409.286-29, todos com endereço comercial na Rua dos Otoni, nº 177, Bairro Santa Efigênia, Belo Horizonte, CEP 30150-270.

Parágrafo Segundo. Exceto se deliberado de outra forma pelas Sócias representando 2/3 (dois terços) do capital social, os Diretores eleitos não receberão qualquer remuneração ou "pró-labore" pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Terceiro. A Diretoria tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, que não sejam de competência de deliberação das Sócias.

Parágrafo Quarto. Observado o Parágrafo Terceiro acima, a Sociedade será validamente representada e assumirá obrigações apenas mediante ato ou assinatura:

- (a) De 02 (dois) Diretores, em conjunto, sendo 01 (um) Diretor "A" e 01 (um) Diretor "B";
- (b) De 01 (um) Diretor "A" em conjunto com 01 (um) Procurador "B";
- (c) De 01 (um) Diretor "B" em conjunto com 01 (um) Procurador "A";
- (d) De 02 (dois) Procuradores, em conjunto, sendo 01 (um) Procurador "A" e 01 (um) Procurador "B".

Parágrafo Quinto. Com exceção das procurações contendo a cláusula "ad judícia", que serão reguladas conforme Parágrafo Sexto abaixo, as procurações outorgadas pela Sociedade serão assinadas, única e exclusivamente, na forma da alínea "a" do Parágrafo Quarto acima e deverão conter (i) especificação dos poderes outorgados; (ii) prazo determinado; e (iii) a vedação do seu substabelecimento.

Parágrafo Sexto. As procurações com poderes "ad judícia" poderão ser outorgadas na forma de quaisquer itens constantes no Parágrafo Quarto acima, podendo ainda ter prazo indeterminado e sendo permitido seu substabelecimento.

Parágrafo Sétimo. São expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito, quaisquer atos praticados por Diretores, Procuradores ou funcionários da Sociedade relacionados com negócios e

operações que sejam estranhos aos objetivos sociais, tais como prestação de fianças, avais e outras garantias em favor de terceiro, exceto se previamente aprovado por deliberação dos sócios.

Parágrafo Oitavo. Compete aos Diretores:

- (i) dispor sobre a organização da empresa;
- (ii) supervisionar todas as operações da Sociedade, acompanhando seu andamento;
- (iii) apresentar à Reunião de Sócios o relatório e balanço do exercício, prestando contas de sua gestão;
- (iv) representar a Sociedade, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas e entidades públicas ou privadas;
- (v) gerir a Sociedade em todos os seus negócios, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade, podendo, para tal, assinar propostas de preços;
- (vi) cobrar todos e quaisquer créditos da Sociedade, receber, passar recibos, dar quitação, transigir, conceder abatimentos e descontos, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade;
- (vii) endossar cheques em favor da Sociedade para depósitos ou transferências em contas bancárias da mesma, nos termos do Acordo de Sócios arquivado na sede da Sociedade; e
- (viii) comprar, vender quaisquer bens objeto de comercialização, firmando contratos e obrigações de qualquer espécie.

Parágrafo Nono. O Diretor exercerá suas funções por prazo indeterminado, até que renuncie e seja substituído na forma estabelecida neste Contrato Social ou na lei, devendo permanecer em seu cargo até que seu substituto tome posse.

CLÁUSULA DEZ – RETIRADA OU EXCLUSÃO DE SÓCIO

10.1. A morte, ausência declarada, interdição, dissolução, falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou insolvência de qualquer dos sócios não dissolverá a Sociedade, que prosseguirá com outro sócio remanescente, em conformidade com as disposições abaixo.

10.2. Em qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, e a menos que o sócio remanescente decida em contrário, não será admitido o ingresso na Sociedade do cônjuge meeiro, herdeiros, legatários ou do curador do sócio falecido, interdito ou ausente, cujos haveres serão apurados com base em balanço levantado na data do recebimento da comunicação enviada à Sociedade comunicando o evento, ou da deliberação pela exclusão do sócio, observadas as regras previstas na Cláusula 10.6. abaixo.

10.3. É reconhecido aos sócios representando a maioria do capital social, o direito de promoverem a exclusão de sócio que estiver pondo em risco a continuidade da Sociedade, em virtude de atos de inegável gravidade, inclusive: (i) não subscrição de 2 (dois) aumentos de capital da Sociedade, consecutivos ou não, de quotas emitidas nos referidos aumentos de capital, na proporção de sua participação no capital social; (ii)

descumprimento do prazo e das condições de integralização de aumentos de capital da Sociedade; (iii) violação de cláusula contratual e/ou falta de cumprimento dos deveres sociais; (iv) comprometimento, por atos ou omissões, do andamento normal da Sociedade, ou do desenvolvimento e realização dos negócios sociais; (v) desarmonia em relação aos negócios representando a maioria do capital social, com efeitos negativos para a Sociedade; (vi) prática de atos que impeçam, dificultem ou conflitem com a condução normal dos negócios sociais; (vii) ingresso em juízo contra a Sociedade; e (viii) ocorrência de qualquer outro motivo justo para exclusão.

10.4. A exclusão de sócio por qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.3. acima, deverá ser deliberada em reunião especialmente convocada para este fim, devendo ser convocado o sócio que se pretende excluir, com antecedência de 15 (quinze) dias da data marcada para realização da reunião, prazo este que será considerado tempo hábil para que o sócio possa comparecer e, querendo, apresentar sua defesa.

10.5. Na reunião que deliberar a exclusão de um sócio: (i) o outro sócio deverá manifestar sua intenção de exercer seu direito de preferência em adquirir as quotas do sócio excluído e, neste caso, pagará ao sócio excluído o valor que vier a ser apurado por suas quotas, na forma e no prazo previsto na cláusula 10.6. abaixo; ou (ii) caso outro sócio não queira exercer seu direito de preferência para aquisição das quotas do sócio excluído, estas serão liquidadas nos termos e prazo da cláusula 10.6. abaixo, ou adquiridas pela Sociedade para manutenção em tesouraria.

10.6. Nos casos de exclusão, retirada, morte, interdição, incapacidade, dissolução, falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou insolvência de quotista, o valor a ele devido ou a seus herdeiros ou sucessores, será levantado por um balanço especial, na data da deliberação que excluiu ou em que se retirou o sócio. Os haveres devidos ao sócio excluído ou que se retirou, ou a seus herdeiros ou sucessores, serão calculados com base no valor patrimonial de suas quotas, apurado em balanço especialmente levantado para este fim, com base no valor patrimonial de suas quotas, e pagos em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, a primeira delas vencendo-se 30 (trinta) dias após a data da deliberação da exclusão ou da comunicação da retirada do respectivo quotista.

10.7. Em qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.6. acima, o pagamento dos haveres do quotista excluído ou retirante ou de seus herdeiros ou sucessores, na forma acima estabelecida, resultará na liquidação e baixa de suas participações no capital e de todos e quaisquer créditos que eventualmente detiver junto à Sociedade, porquanto o correspondente valor já integrado da avaliação dos haveres devidos.

CLÁUSULA ONZE - EXERCÍCIO FISCAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. O exercício social da Sociedade iniciará em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, momento em que, os administradores prestarão contas justificadas de suas administrações, procedendo à elaboração do inventário, ainda, mesma ocasião em que será levantado o balanço

patrimonial, a demonstração de resultados do exercício, a demonstração dos lucros e prejuízos acumulados, cujos resultados apurados serão divididos ou suportados entre os sócios na proporção das quotas de capital social de cada um, ou lançados na conta de lucros ou prejuízos acumulados, nos termos do art. 997, VII, do Código Civil.

Parágrafo Primeiro. Os sócios estabelecem ainda que, poderão ser levantados balanços e demonstrações intermediárias, e que a distribuição de lucros na Sociedade será efetuada de acordo com a deliberação dos sócios que detenham a maioria do capital social.

Parágrafo Segundo. Por deliberação dos sócios tomada com quórum correspondente à unanimidade de votos do capital social, os sócios poderão realizar a distribuição dos lucros de forma diversa da estabelecida no caput desta cláusula, ou seja, de forma desproporcional à participação de cada um no capital social.

Parágrafo Terceiro. A Sociedade poderá levantar balanços ou balancetes intermediários com a finalidade de distribuir lucros ou dividendos, devendo tal ser necessariamente, precedido de deliberação, em reunião, pelos sócios.

CLÁUSULA DOZE - DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

12.1. A Sociedade somente será dissolvida por deliberação dos sócios representando 3/4 (três quartos) do capital social ou nos casos e formas previstos em lei. Neste caso, proceder-se-á à liquidação de seu ativo e passivo e o remanescente do patrimônio social será atribuído aos sócios na proporção de suas participações no capital social. Os sócios estabelecerão o modo de liquidação e nomearão o liquidante dentre as pessoas físicas ou jurídicas de ilibada reputação residentes e domiciliadas na República Federativa do Brasil.

12.2. Durante a fase de liquidação, a denominação social deverá ser seguida da expressão em fase de liquidação. Conforme disposto na Cláusula 12.1. acima, o liquidante será eleito por deliberação dos sócios representando 3/4 (três quartos) do capital social, podendo a escolha recair em pessoa estranha à Sociedade, sendo certo que o liquidante poderá ser destituído, a qualquer tempo, mediante deliberação dos sócios, pelo mesmo quórum de nomeação, ou por via judicial, a requerimento de um ou mais sócios, ocorrendo justa causa.

12.3. Deliberando-se a dissolução da Sociedade e a nomeação do liquidante, os negócios da Sociedade ficarão restritos aos negócios inadiáveis, vedadas novas operações, pelas quais o liquidante, os sócios e/ou administradores que participarem responderão solidária, pessoal e ilimitadamente. Seus ativos serão apurados e empregados na liquidação das obrigações e passivos da mesma e o saldo positivo ou negativo que vier a ser apurado será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de sua participação no capital social.

12.4. A falência, liquidação, insolvência, falecimento ou retirada de qualquer sócio não implicará na dissolução da Sociedade, que continuará a existir com os sócios remanescentes, devendo as quotas do sócio em questão ser resgatadas pela Sociedade, mediante aplicação de lucros ou outras reservas, nos termos da Cláusula 10.6. acima.

CLÁUSULA TREZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Os casos omissos neste instrumento serão regulados pelas disposições aplicáveis às sociedades limitadas previstas no Código Civil, aplicando-se subsidiariamente as disposições da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações).

Parágrafo Único - Fica, desde já, eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, para dirimir quaisquer dúvidas resultante deste contrato, sendo que os casos omissos serão regulados pelo Código Civil e demais legislações aplicáveis, conforme previsto no caput.

13.2. A totalidade das quotas de emissão da Sociedade estão vinculadas e sujeitas aos termos e condições do Acordo de Sócios da RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, arquivado na sede da Sociedade, datado de 28 de maio de 2021 e aos respectivo(s) Aditivo(s) ao Acordo de Sócios da RL80 DI, arquivado(s) na sede da Sociedade, o(s) qual(is) regula(m), dentre outras questões, o direito de voto dos sócios, a transferência e oneração de quotas e o relacionamento dos sócios entre si e perante a Sociedade.

13.3. Os sócios que neste ato ingressam na Sociedade, declaram sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal ou por se encontrarem sob os feitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a prosperidade.

CLÁUSULA QUATORZE - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

14.1. Os representantes legais das sócias de pessoas jurídicas e os administradores da Sociedade declaram para os fins de direito e sob as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer atividades empresariais ou congêneres, e nem condenados ou se encontram sob efeito de condenação a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou de qualquer outro crime que os impeça de exercer atividades mercantis, nos termos do artigo 1.011 do Código Civil.

JUL 20

10

E, por estarem assim justas e acertadas, de pleno e comum acordo, as partes assinam o presente Instrumento de 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de Sociedade Empresária Limitada, em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de novembro de 2022.

Sócias:

LUCIO VIVA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Firmino Matias Lucio Junior / Wilson Pinto Rodrigues / Luiz Alberto Matias Lucio Mendonça

RIVA INCORPORADORA S/A

Eduardo Ferreira Quintella / Paulo Henrique Martins de Sousa

Administradores:

WILSON PINTO RODRIGUES

FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR

LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONÇA

EDUARDO FERREIRA QUINTELLA

PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA

MARCELO QUEIROZ CAMILO

RAFAEL PASSOS VALADARES

Testemunhas:

1. _____

Nome: Renan Lucio Rodrigues
RG: 28.101.101-1 SSP/SP
CPF/ME: 401.678.988-50

2. _____

Nome: Flávio Lotaif
RG: 26.864.082-SSP/SP
CPF/ME: 252.791.038-61



RL80 - 1ACS final limpa docx

Código do documento 142af5a9-8fad-4a15-9fb1-bd3f15d24d99



Assinaturas

-  WILSON PINTO RODRIGUES:05242556870
Certificado Digital
wilson@lucio.com.br
Assinou como parte
-  FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800
Certificado Digital
luciojr@lucio.com.br
Assinou como parte
-  LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONCA:03676716892
Certificado Digital
luiz.lucio@lucio.com.br
Assinou como parte
-  RAFAEL PASSOS VALADARES:03140928629
Certificado Digital
societario.estrategico@direcional.com.br
Assinou como parte
-  PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602
Certificado Digital
paulo.sousa@direcional.com.br
Assinou como parte
-  MARCELO QUEIROZ CAMILO:03005235645
Certificado Digital
marcelocamilo@direcional.com.br
Assinou como parte
-  EDUARDO FERREIRA QUINTELLA:12175233758
Certificado Digital
societario.estrategico@direcional.com.br
Assinou como parte
-  Renan Lucio Rodrigues
renan.lucio@lucio.com.br
Assinou como testemunha
-  Flavio Lotaif
flavio.lotaif@rivaincorporadora.com.br
Assinou como testemunha
-  Daniela Fernandes da Silva
daniela.silva@rivaincorporadora.com.br
Aprovou
-  Fernanda Cliudine Halphen da Silva
fernanda.halphen@lucio.com.br
Aprovou



Fernanda Halphen

Eventos do documento

02 Feb 2023, 15:29:57

Documento 142af5a9-8fad-4a15-9fb1-bd3f15d24d99 **criado** por FERNANDA CLIUDINE HALPHEN DA SILVA (f68421c0-e16b-4416-9dc8-48550b4c472e). Email:fernanda.halphen@lucio.com.br. - DATE_ATOM: 2023-02-02T15:29:57-03:00

02 Feb 2023, 15:42:00

Assinaturas **iniciadas** por FERNANDA CLIUDINE HALPHEN DA SILVA (f68421c0-e16b-4416-9dc8-48550b4c472e). Email: fernanda.halphen@lucio.com.br. - DATE_ATOM: 2023-02-02T15:42:00-03:00

02 Feb 2023, 15:42:28

FERNANDA CLIUDINE HALPHEN DA SILVA **Aprovou** (f68421c0-e16b-4416-9dc8-48550b4c472e) - Email: fernanda.halphen@lucio.com.br - IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 52336) - Geolocalização: -23.5940257 -46.6870474 - Documento de identificação informado: 432.832.668-67 - DATE_ATOM: 2023-02-02T15:42:28-03:00

02 Feb 2023, 15:44:04

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONCA:03676716892 **Assinou como parte** Email: luiz.lucio@lucio.com.br. IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 5316). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=LUIZ ALBERTO MATIAS LUCIO MENDONCA:03676716892. - DATE_ATOM: 2023-02-02T15:44:04-03:00

02 Feb 2023, 17:14:40

RENAN LUCIO RODRIGUES **Assinou como testemunha** - Email: renan.lucio@lucio.com.br - IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 17616) - Geolocalização: -23.5940435 -46.6870451 - Documento de identificação informado: 401.678.988-50 - DATE_ATOM: 2023-02-02T17:14:40-03:00

03 Feb 2023, 10:15:56

DANIELA FERNANDES DA SILVA **Aprovou** (909a950b-10e5-4c7c-be9e-a05da96eff4b) - Email: daniela.silva@rivaincorporadora.com.br - IP: 186.249.5.66 (rev66.comunicacaodirecional.com.br porta: 39512) - Documento de identificação informado: 344.652.458-40 - DATE_ATOM: 2023-02-03T10:15:56-03:00

06 Feb 2023, 09:56:08

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800 **Assinou como parte** Email: luciojr@lucio.com.br. IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 54310). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=FIRMINO MATIAS LUCIO JUNIOR:08690996800. - DATE_ATOM: 2023-02-06T09:56:08-03:00

06 Feb 2023, 10:32:17

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - WILSON PINTO RODRIGUES:05242556870 **Assinou como parte** Email: wilson@lucio.com.br. IP: 201.16.214.89 (201-016-214-089.static.ctbctelecom.com.br porta: 57428). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC

Certisign RFB G5,OU=A3,CN=WILSON PINTO RODRIGUES:05242556870. - DATE_ATOM:
2023-02-06T10:32:17-03:00

06 Feb 2023, 15:07:12

FLAVIO LOTAIF **Assinou como testemunha** (86e55519-8748-447d-b7b9-3c2845e714e6) - Email:
flavio.lotaif@rivaincorporadora.com.br - IP: 201.56.123.66 (201.56.123.66 porta: 33724) - Documento de
identificação informado: 252.791.038-61 - DATE_ATOM: 2023-02-06T15:07:12-03:00

06 Feb 2023, 17:56:46

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602
Assinou como parte Email: paulo.sousa@direcional.com.br. IP: 189.91.81.194
(mvx-189-91-81-194.mundivox.com porta: 4274). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI
v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA:01518875602. - DATE_ATOM:
2023-02-06T17:56:46-03:00

07 Feb 2023, 12:23:37

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - EDUARDO FERREIRA QUINTELLA:12175233758
Assinou como parte Email: societario.estrategico@direcional.com.br. IP: 189.91.81.194
(mvx-189-91-81-194.mundivox.com porta: 28582). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI
v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=EDUARDO FERREIRA QUINTELLA:12175233758. - DATE_ATOM:
2023-02-07T12:23:37-03:00

07 Feb 2023, 12:24:53

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - RAFAEL PASSOS VALADARES:03140928629 **Assinou**
como parte Email: societario.estrategico@direcional.com.br. IP: 189.91.81.194
(mvx-189-91-81-194.mundivox.com porta: 42392). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI
v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=RAFAEL PASSOS VALADARES:03140928629. - DATE_ATOM:
2023-02-07T12:24:53-03:00

08 Feb 2023, 14:36:40

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCELO QUEIROZ CAMILO:03005235645 **Assinou**
como parte Email: marcelocamilo@direcional.com.br. IP: 200.149.221.195 (200.149.221.195 porta: 56672).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A3,CN=MARCELO
QUEIROZ CAMILO:03005235645. - DATE_ATOM: 2023-02-08T14:36:40-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3a2e611e7bc28684e4a5ff317fbc9a53dc80f4172817cdb13f1a514f35d17ced

(SHA512):92517be6358233767f76af1606ac94cc304c4a2a28b1b2bdd9e1ee128327a00cd416973e6ed0236816f7ea78c156bf7cd0371c3a0493055191b17948d6e322b8115

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Datado de

14 de maio de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

- (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, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” ou “**Vórtx**”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) emissão, em classe e série únicas (conforme definido abaixo), da Emissora, de acordo com Lei 14.430/22 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“**Agente Fiduciário**”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Lei 14.430/22, na Lei 9.514/97 e na Resolução CVM 17, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 14.7 e seguintes deste Termo;



“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Anúncio de Encerramento”: significa o *“Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Anúncio de Início”: significa o *“Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam as aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou **“Assembleia Especial”**: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

“Auditor Independente”: Significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;



“Banco Liquidante”: significa a **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.), responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo;

“B3”: significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

“CCI”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16 abaixo;

“CETIP21”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

“Código ANBIMA”: significa o “Código de Ofertas Públicas”, expedido pela ANBIMA, conforme em vigor;

“Código Civil”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“COFINS”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (Patrimônio Separado relativo aos CRI) nº 97713-5, agência 3100-5 do Itaú Unibanco S.A.;

“Contador do Patrimônio Separado”: significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações), o contador e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.



“Contrato de Distribuição”: significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”* celebrado entre a Emissora, a Devedora, as Fiadoras e o Coordenador Líder em 14 de maio de 2025;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“Controlador”: significa o controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder”: significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, todas as obrigações, principais e acessórias, devidas, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI ou do Termo de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que tais direitos creditórios serão representados pela CCI e que tais Créditos Imobiliários devidamente constituem lastro dos CRI nos termos da Resolução CMN 5.118 e demais leis aplicáveis;

“CRI”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em classe e série únicas, da Securitizadora;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam



subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;

“**CSLL**”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“**Custos e Despesas**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 abaixo;

“**CVM**”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo;

“**Data de Emissão das Notas Comerciais**”: significa o dia 09 de junho de 2025;

“**Data de Emissão dos CRI**”: significa o dia 09 de junho de 2025;

“**Data de Integralização**”: significa a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(ix), abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme definido no Termo de Emissão;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI**”: tem o significado previsto no item (o) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Decreto 6.306**”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Decreto 8.426**”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“**Decreto 11.129**”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 16 abaixo;

“**Despesas Recorrentes**”: tem o significado previsto no **Anexo VI** ao Termo de Emissão;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.237.336.285;



“**Direcional**”: significa a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEMG sob o NIRE nº 31.300.025.837;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (i) abaixo;

“**Documentos Comprobatórios do Lastro**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.6 abaixo;

“**Documentos da Operação**”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“**Efeito Adverso Relevante**”: significa **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que **(a)** possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; **(b)** possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; ou **(c)** faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora e/ou das Fiadoras; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado;

“**Emissão**”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em classe e série únicas, de Certificados de Recebíveis



Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela 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, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

“Empreendimentos Imobiliários” tem o significado previsto na Cláusula 3.2.2 abaixo;

“Encargos Moratórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xvii) abaixo;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural”*, celebrado em 14 de maio de 2025 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escriturador”: significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 13.5;

“Fiadoras”: significa a Direcional e a Lucio, individualmente ou em conjunto;

“Fiança”: significa a fiança presta pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o percentual máximo por Fiadora de (i) 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas pela Direcional; e (ii) 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas pela Lucio (**“Percentual da Fiança”**), nos termos do artigo 818 do Código Civil, sendo renunciados expressamente aos benefícios dos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Securitização;



“Garantia Firme”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“IBGE”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instituição Custodiante”: significa a **Vórtx**, que realizará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro e na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.6 abaixo;

“Instituições Participantes da Oferta”: significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“Investidores”: significam os Investidores Qualificados;

“Investidores Qualificados”: significam os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“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”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“JUCEMG”: significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Juntas Comerciais”: significa a JUCEMG e a JUCESP, em conjunto;

“Legislação Socioambiental”: significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais



supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

“Legislação de Proteção Social”: significa a legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero;

“Lei 4.591/64”: significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

“Lei 8.981/95”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.249/95”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.514/97”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei 9.613/98”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“Lei 10.931/04”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“Lei 11.033/04”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“Lei 11.101/05”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“Lei 12.846/13”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“Lei 14.430/22” significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“Lei das Sociedades por Ações”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“Leis Anticorrupção”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;



“**Lucio**”: significa a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Meios de Divulgação**”: nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação 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, em conjunto, os Meios de Divulgação;

“**Montante Mínimo das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto no **Anexo I** ao presente Termo;

“**MP nº 2.158-35**”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“**Normativos ANBIMA**”: significa as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA e o Código ANBIMA, quando considerados em conjunto;

“**Notas Comerciais**” ou “**Notas Comerciais Escriturais**”: significa as 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), emitidas nos termos do Termo de Emissão, cujos créditos imobiliários decorrentes serão vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“**Obrigações Garantidas**”: significam as obrigações pelo o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (i) às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável; (ii) às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Devedora no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações



de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário; e (iii) às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão;

“Oferta”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Participantes Especiais”: significam as instituições financeiras que podem ser contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma dessas instituições, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento junto a Investidores Qualificados;

“Patrimônio Separado”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 abaixo;

“PIS”: significa o Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(ix) abaixo;

“Preço de Integralização das Notas Comerciais”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(i)** da quantidade final de CRI emitidos e, conseqüentemente, da quantidade final



de Notas Comerciais emitidas; **(ii)** do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o observado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”);

“**Prospecto Definitivo**”: significa o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“**Prospecto Preliminar**”: significa o “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“**Prospectos**”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“**Regime Fiduciário**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”: significam as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 15 de julho de 2024;

“**Relatório Semestral**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3(i) abaixo;

“**Remuneração das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto no **Anexo I** ao presente Termo;

“**Remuneração dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo;

“**Resgate Antecipado dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“**Resolução CMN 5.118**”: significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 17**”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor;



“Resolução CVM 80”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

“Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Taxa Teto”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Termo de Emissão”: significa o *“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”* celebrado entre a Devedora, a Emissora e as Fiadoras em 14 de maio de 2025, conforme aditado de tempos em tempos;

“Termo” ou **“Termo de Securitização”**: significa o presente *“Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Para A Emissão Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão Da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, conforme aditado de tempos em tempos;

“Titulares de CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), equivalente ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos do Termo de Emissão;

“Valor do Resgate Antecipado” tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalente ao valor mínimo das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.5.1 do Termo de Emissão;

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da



Opção de Lote Adicional, isto é, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, passando a ser de até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

- 1.2** Adicionalmente, **(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 1 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; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (iii) e (iv) abaixo, a quantidade total das Notas Comerciais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2(iv), abaixo, a quantidade final de Notas Comerciais e, conseqüentemente, de CRI, serão formalizados por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão (“**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**”), a partir da qual constarão do patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22.



- 2.1.3** Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.
- 2.1.4** Para fins do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão.
- 2.1.5** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.6** Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Nesse sentido, a Instituição Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) do Termo de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (1.d) deste Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d) (em conjunto, “**Documentos Comprobatórios do Lastro**”).
- 2.1.7** A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 2.1.8** 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 do Lastro.
- 2.1.9** Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.
- 2.1.10** O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será custodiado pela Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.
- 2.1.11** Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Anexo II** ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.
- 2.1.12** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Anexo IV** ao presente Termo, a



declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

2.1.13 A Emissora pagará à Devedora o Preço de Integralização das Notas Comerciais em contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais.

2.1.14 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo previsto no Termo de Emissão, o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00 horas (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília).

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

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

3.1.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão dos CRI:** a presente Emissão corresponde à 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) **Número de Séries:** A Emissão dos CRI será realizada em série única.



- (iii) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado que o valor inicialmente previsto poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 25.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).
- (iv) **Quantidade de CRI:** serão emitidos, inicialmente, 100.000 (cem mil) CRI, observado que a quantidade inicialmente prevista poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de **(a)** necessidade de aprovação da Securitizadora e das demais partes do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (v) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (vi) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária;
- (viii) **Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.1.2 a 4.2 abaixo;
- (ix) **Preço de Integralização:** o preço de integralização dos CRI será o correspondente, **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**") ao seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI ("**Preço de Integralização**"), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme disposto no item (j) abaixo;



- (x) **Subscrição e Integralização dos CRI:** os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos previstos nas intenções de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160;
- (xi) **Amortização dos CRI:** sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo:

Parcela	Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	13/06/2028	33,3333%
2ª	13/06/2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento	100,0000%

- (xii) **Regime Fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;



- (xiii) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso;
- (xiv) Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
- (xv) **Data de Emissão dos CRI:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 09 de junho de 2025;
- (xvi) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2030 (“**Data de Vencimento dos CRI**”);
- (xvii) **Encargos Moratórios:** na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Créditos do Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: **(i)** destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e **(ii)** rateados entre os



Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da amortização devida a cada Titular de CRI;

- (xviii) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xix) **Locais 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 eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou na data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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;
- (xx) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** sem prejuízo do disposto no item (u) abaixo, 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 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, observado o disposto no item (p) acima;
- (xxi) **Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxii) **Pagamentos:** os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxiii) **Garantias:** não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Sem prejuízo



- do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais gozarão de garantia fidejussória na forma da Fiança prestada pelas Fiadoras em favor da Emissora;
- (xxiv) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
 - (xxv) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
 - (xxvi) **Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”?** Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
 - (xxvii) **Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64?** Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
 - (xxviii) **Código ISIN dos CRI:** BRIMWLCRINB4;
 - (xxix) **Classificação ANBIMA dos CRI:** De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**
 - (xxx) **Classificação de Risco dos CRI:** Não será contratada agência para a elaboração de relatório de classificação de risco para esta Oferta;
 - (xxxi) **Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI:** não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor;
 - (xxxii) **Restrição à negociação dos CRI no Mercado Secundário:** Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não



poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; e

(xxxiii) **Ordem de Prioridade de Pagamentos:** No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**” ou “**Cascata de Pagamentos**”):

1. Despesas em aberto do Patrimônio Separado; se houver
2. Recomposição do Fundo de Despesa, se aplicável;
3. Pagamento de Encargos Moratórios dos CRI, se aplicável
4. Pagamento da Remuneração dos CRI, se aplicável;
5. pagamento de amortização de principal, se aplicável;
6. Caso haja excedente após realização de todos os itens acima, será liberado para a Conta de Livre Movimento

3.2 Destinação dos Recursos

3.2.1 Destinação de Recursos pela Emissora: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

3.2.2 Destinação dos Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na Tabela 1 do **Anexo VI** ao presente Termo (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo VII** do presente Termo.



3.2.3 Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo VI** deste Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (i) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade (i) a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de agosto e fevereiro, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou suas controladas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de fevereiro de 2026; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo e do Termo de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.
- (ii) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.2 acima.



- (iii) O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos neste Termo e no Termo de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo a Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo e no Termo de Emissão.
- (iv) Para fins do item (i) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.
- (v) Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo VI** ao presente Termo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo VII** ao presente Termo ("**Cronograma Indicativo**"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar este Termo e/ou o Termo de Emissão; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado.

3.2.4 A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.5 Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**") e deste Termo, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo VI a este Termo novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo.

- (i) A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo VI deste Termo, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo.



Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

- (ii) A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do item (i) acima, (a) deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (b) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo; e (c) caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

- 3.2.6** A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas do Termo de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
- 3.2.7** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 3.2.6 deverá ser realizado nos termos definidos na respectiva decisão judicial transitada em julgado.
- 3.2.8** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Devedora no âmbito deste Termo, a Emissora deverá notificar a Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa



tempestivamente. Nessa hipótese, a Emissora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora opte por não assumir a defesa, ainda que esta lhe tenha sido oportunizada tempestivamente e lhe tenha sido enviados todos os subsídios e informações pela Emissora, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Emissora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

- 3.2.9** O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Emissora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão deste instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.
- 3.2.10** Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização a Emissora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.
- 3.2.11** As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente deste instrumento.
- 3.2.12** A Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se obriga a indenizar a Devedora em casos comprovadamente atribuível a Securitizadora: (i) por eventuais bloqueios judiciais ou prejuízos que a Devedora venha a ter em razão da titularidade da Conta do Patrimônio Separado em nome da Securitizadora, devendo a Securitizadora repor eventuais valores que forem bloqueados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de eventual decisão pelo bloqueio, desde que referido bloqueio não se relacione com esta emissão ou com a Devedora; e (ii) de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento, pela Securitizadora, de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
- 3.2.13** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo VI, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.
- 3.2.14** O presente Termo, o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários),



conforme descrita no Anexo VI ao presente Termo, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VI ao presente Termo. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis. Caso seja verificado qualquer necessidade de alteração no Anexo VI pela Devedora e/ou pela Emissora, as Partes se comprometem a celebrar os aditamentos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio do Relatório Semestral. A Devedora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

- (i) Nos termos dos itens (i) e seguintes da Cláusulas 3.2.3 acima e da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Devedora.
- (ii) Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para qualquer uma das suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; (iii) operações de mútuo entre a Devedora e SPE Investidas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

3.2.15 A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos, sendo que a Devedora terá total discricionariedade para aprovar o terceiro especializado a ser contratado, mediante apresentação, pelo Agente Fiduciário dos CRI de, no mínimo, 3 (três) propostas diferentes.

3.2.16 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.



3.2.17 Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Devedora.

3.2.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação da Emissora.

3.2.19 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão.

3.2.20 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no Anexo VII deste Termo.

3.3 Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre a Devedora e a Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22, 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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35, e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos e o disposto no item 12.4.2 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.



3.4 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

3.4.1 Na hipótese previstas na Cláusula 8.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (**“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”**).

3.4.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”**); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50;

3.4.3 O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (**“Comunicação de Resgate”**), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 3.4.2 acima; (iii) o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iv)



quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

- 3.4.4 As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
- 3.4.5 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.
- 3.4.6 O Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Banco Liquidante.
- 3.4.7 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

3.5 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais

- 3.5.1 Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, quais sejam: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais e dos CRI; e/ou **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**").
- 3.5.2 A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate das Notas Comerciais, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.
- 3.5.3 Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente



anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão (**“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”**), devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.

3.5.4 A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.5.5 Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.

3.5.6 As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

3.6 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais

3.6.1 Na hipótese previstas na Cláusula 8.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**).

3.6.2 A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

3.6.3 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (**“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva



Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50:

- 3.6.4 A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 3.6.3 acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.
- 3.6.5 A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento da Remuneração e um Dia Útil.
- 3.6.6 Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.
- 3.6.7 A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Banco Liquidante.
- 3.6.8 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

3.7 Oferta de Resgate Antecipado



3.7.1 A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Emissão, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”), conforme disposto no Termo de Emissão. Neste caso, a Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo ou por meio e envio de comunicação individual aos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, incluindo: (i) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Termo de Emissão; (ii) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais pela Devedora; (iii) o valor do prêmio a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser proposto pela Devedora na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; (iv) a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 5 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) (“**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**”); e (v) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”), decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Emissão, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”).

3.7.2 Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para atendimento@virgo.inc e para agentefiduciario@vortex.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo V deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para, no máximo, a parcela dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na



respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

- 3.7.3** Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) a quantidade de Notas Comerciais a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.7.4** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, que deverá ser correspondente ao montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.7.5** Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos Investidores realizado fora do âmbito da B3.
- 3.7.6** Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais e, consequentemente, de CRI com relação aos CRI.
- 3.7.7** Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 3.7.8** Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.7.9 abaixo.
- 3.7.9** Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os Titulares de CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à



Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.

3.7.10 Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI), no âmbito da oferta de resgate antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.

3.7.11 O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado às ordens emitidas pelos Titulares de CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.

3.7.12 A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

3.8 Garantias

3.9 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam da garantia que integra as Notas Comerciais. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

3.10 As Notas Comerciais contam com Fiança prestada pelas Fiadoras, responsável de forma solidária com relação a todas as obrigações garantidas da Devedora para com a Emissora, observado o Percentual da Fiança.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.

4.1.2 Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*” (“**Taxa DI**”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela



B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“**Taxa Teto**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**FatorDI**” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“**n**” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“**p**” = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, limitado à Taxa Teto

“**k**” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

“**DIk**” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;



O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dia Úteis de defasagem da data de cálculo.

- 4.1.3** Para fins deste Termo e do Termo de Emissão, “**Período de Capitalização**” significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (exclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (exclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
- 4.1.4** **Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.** Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 4.1.5** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do



mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 4.1.4 acima.

4.1.6 Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais e aos CRI.

4.1.7 Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2 **Pagamento da Remuneração dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo III** a este Termo (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no **Anexo III** ao presente Termo, e o último na Data de Vencimento.

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 **Pagamentos:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados até as **12:00 (doze) horas (inclusive)** da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos



Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Garantia Firme**”), sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços.
- 6.2** A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.
- 6.3** A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.
- 6.4** O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.
- 6.5** Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.
- 6.6** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
- 6.7** 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.
- 6.8** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora.

7 FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA

- 7.1** Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições



do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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. Apesar da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

- 7.2** Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

8 ESCRITURAÇÃO

- 8.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

9 BANCO LIQUIDANTE

- 9.1** O Banco 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.

10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 10.1** **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI nesta hipótese.
- 10.2** **Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.** A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 9.1.9 do Termo de Emissão, mediante notificação à Devedora, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão (“**Eventos de Inadimplemento Automáticos**”) e na Cláusula 9.1.2 do Termo de Emissão (“**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**”) e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento



Automáticos, os “**Eventos de Inadimplemento**”), e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

10.2.1 Nos termos previstos na Cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Automático, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, suas sociedades Controladas e/ou das Fiadoras; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada (“**Lei de Recuperação de Empresas e Falências**”) ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** caso a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Termo de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo, do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão de exigibilidade imediata que tenha reconhecida a referida anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade;



- (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas pelas Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o montante de, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi susgado, suspenso ou cancelado ou **(c)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou **(d)** seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juízo;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), em valor unitário ou agregado, igual ou superior, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta



e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

- (ix) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou por suas Controladas, conforme descrito na Cláusula 3.2 acima

10.2.2 Nos termos da Cláusula 9.1.2 do Termo de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não decorrente do Termo de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora, e/ou das Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 10.2.2(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* pela Devedora, suas Controladas, pelas Fiadoras e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em seu nome;
- (v) redução de capital da **(1)** Devedora e da Lucio, considerando, individualmente, o capital social integralizado nesta data, seja em uma única



operação ou em conjunto de operações, sem a prévia aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais, exceto se a redução tiver como finalidade a absorção de prejuízos acumulados; **(2)** Direcional ou de das Controladas Relevantes da Direcional (conforme abaixo definido); exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na legislação aplicável; **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital de controladas da Direcional que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Direcional, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Direcional, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Direcional**”), **(I)** se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a própria Direcional; ou **(II)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social das Controladas Relevantes da Direcional; e **(c)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social da Devedora, Lucio, Direcional na data de assinatura do Termo de Emissão;

- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, e/ou pelas Fiadoras, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante ou **(b)** que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora, Controladas e/ou as Fiadoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora, das Controladas e/ou das Fiadoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, exceto caso a Devedora e/ou as Fiadoras comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;
- (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou das Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Devedora ou de suas Controladas, exceto se **(a)** previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** no caso de cisão de Controladas que permaneçam detidas integralmente pela Devedora;



- (x) cisão das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco das Fiadoras existente no momento anterior à cisão ou **(c)** no caso da Lucio, as operações que sejam realizadas entre as empresas do grupo econômico da Lucio;
- (xi) fusão ou incorporação da Devedora, ou das Controladas, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da Devedora ou das Fiadoras; ou **(c)** ainda haja manutenção do controle indireto da Devedora pelas Fiadoras;
- (xii) fusão ou incorporação das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da respectiva Fiadora; **(c)** no caso da Lucio, se realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou **(d)** ainda haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xiii) qualquer mudança no Controle, direto ou indireto, (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário da Devedora e/ou das Controladas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora; **(b)** haja manutenção do controle direto e/ou indireto da Devedora pelas Fiadoras, admitindo-se, inclusive, a entrada de novo sócio no capital social da Devedora desde que mantido (ou compartilhado) o Controle pelas Fiadoras em conjunto;
- (xiv) qualquer mudança no Controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário das Fiadoras sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da respectiva Fiadora, **(b)** no caso da Lucio, realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou ainda **(c)** haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora
- (xv) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão;



- (xvi) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou às Fiadoras, às Notas Comerciais e/ou aos CRI; e
- (xvii) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido.

10.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 10.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, observada a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima.

10.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 10.2.2 acima, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 10.2 acima.

10.2.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 10.2.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização. A B3 deve ser comunicada imediatamente ocorrência de vencimento antecipado.

10.2.6 Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 10.2.1 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 10.2.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo **NÃO** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento



antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo e do Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2.5 acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo e do Termo de Emissão.

- 10.2.7 A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 10.2.1 e 10.2.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).
- 10.2.8 As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 10.2.9 Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração dos CRI, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor do Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.
- 10.2.10 Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.
- 10.2.11 Observado o disposto nas Cláusulas 13 e 15 do presente Termo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão, esgotados todos os meios legais para reaver o pagamento, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado 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 dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

11.1 Obrigações da Securitizadora. Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (iii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (iv) 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 identificação;
- (v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes para os patrimônios separados;
- (vii) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (viii) pagar, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM que tenha dado causa por sua ação ou omissão;
- (ix) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; ou (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (x) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xi) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;



- (xii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xiii) fornecer ao Agente Fiduciário e/ou disponibilizar em seu website, conforme aplicável, os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, 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 exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xv) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as



despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (xvii) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora na CVM;
 - (xviii) manter contratada às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de escriturador e liquidante dos CRI;
 - (xix) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
 - (xx) 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;
 - (xxi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
 - (xxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
 - (xxiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com



os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xxiv) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

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

(xxvi) fornecer aos Titulares de CRI, observadas as restrições legais e contatuais inclusive mas não exclusivamente relativas a proteção de dados e cláusula de confidencialidade, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xxvii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

(xxviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxix) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60, da Lei 14.430/22 e dos Normativos ANBIMA, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxx) manter contratada às expensas da Devedora instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxxi) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos



Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam);

- (xxxii) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela veracidade, consistência, suficiência, precisão e atualidade das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (xxxiii) enquanto os CRI estiverem em circulação, cumprir as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam:
 - (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - (b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;
 - (c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
 - (e) observar as disposições de regulamentação específica da CVM, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (f) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;
 - (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento; e



- (h) divulgar as informações referidas nos incisos (iii), (iv) e (vi) acima: (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3.

11.2 Declarações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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 na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, dos demais Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;
- (iii) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM;
- (iv) as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta bem como nos termos deste Termo de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) autoriza, expressamente, o Coordenador Líder a divulgar a Emissão, por qualquer meio, desde que observado os limites descritos na Resolução CVM 160;
- (vi) cumpre o disposto na Legislação Socioambiental e nas Leis Anticorrupção por si, suas afiliadas e respectivos representantes;
- (vii) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (x) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;



- (xi) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xii) este Termo de Securitização, os Contratos de Distribuição e os demais Documentos da Operação, constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 783 e seguintes do Código de Processo Civil;
- (xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, não tem conhecimento da existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) não está envolvida e não irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores ou consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção;
- (xv) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xvi) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor, direta ou indiretamente, e, durante a vigência deste Termo de Securitização, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente as outras Partes e/ou seus negócios;
- (xvii) não recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu (e não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder, recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não contratou (e não irá contratar) como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial lavagem de dinheiro, tráfico de drogas, terrorismo ou contra as Leis Anticorrupção;
- (xviii) seus atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo, obrigando-se a informar imediatamente, por escrito, qualquer nomeação de



seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo, bem como eventual nomeação, eventos estes que resultarão na rescisão automática deste Contrato, sem a imposição de qualquer multa ou penalidade; e

- (xix) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de março de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;
- (xx) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do 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, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxi) 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 ou de suas atividades;
- (xxii) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxiii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;
- (xxv) é a legítima e única titular do lastro dos CRI, na qualidade de emitente da CCI e de titular das Notas Comerciais que representam os Créditos Imobiliários;
- (xxvi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;



- (xxviii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxix) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxx) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Oferta; e
- (xxxi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

11.2.2 A Emissora compromete-se a notificar assim que tomar conhecimento o Agente Fiduciário e a Devedora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3 A Emissora poderá ser destituída ou substituída, por deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada por Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, pela própria Emissora ou pela CVM, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos, caso: (i) seja verificada insuficiente dos bens do Patrimônio Separado; (ii) seja decretada 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 de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização; (iv) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços pela Emissora, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora; ou (vii) renúncia da Emissora. Nesses casos, deverá ser integralmente quitada a remuneração devida à Emissora pela execução dos seus serviços até a efetivação da sua retirada. A nova securitizadora deverá ser contratada conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI e a Emissora deverá permanecer na sua função até a efetiva contratação ou até a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 13.5.3.

11.4 Vedações aplicáveis à Emissora. Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, fica vedado à Emissora, os termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: (a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou (b) quando as partes



relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BCB;

- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) receber a prazo os recursos da Emissão; e
- (vii) atuar como o prestador de serviço referido no artigo 34, parágrafo 1º, na Resolução CVM 60.

12 REGIME FIDUCIÁRIO

12.1 Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais são, neste ato, vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário, conforme o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430/22.

12.2 Regime Fiduciário. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430/22 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora declara e institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) a Fiança; e (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, os quais estão submetidos às seguintes condições:

- (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Fiança e os recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e se manterão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados;
- (ii) a CCI é afetada, neste ato, como instrumento representativo do lastro dos CRI;
- (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRI; e,
- (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário encontram-se descritos na Cláusula 14 abaixo.

12.3 Na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias



ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

- 12.4** O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22.
- 12.5** Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.
- 12.6** Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Emissora.

13 ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 13.1 Administração do Patrimônio Separado.** A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430/22: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de março de cada ano.
- 13.1.1** A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.
- 13.1.2** A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.
- 13.1.3** A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e será paga anualmente, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, durante o período da Oferta.
- 13.1.4** A Taxa de Administração continuará sendo devida, pelos Titulares de CRI, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.



- 13.1.5** A Taxa de Administração será acrescida de todos os tributos incidentes, os quais serão recolhidos pelos respectivos responsáveis tributários, nos termos da legislação vigente.
- 13.1.6** O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora de todas as despesas comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da despesa em questão.
- 13.1.7** Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, ou reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, caso a demanda seja originada por essa, ou pelos Titulares de CRI, tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, troca de e-mails, publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) acompanhamento e/ou elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura índices de inadimplemento e/ou garantia e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) substituição de garantia e/ou baixa antecipada de garantia por gatilho estabelecido nos documentos da Oferta; ; (vii) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Remuneração Independente**"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do Patrimônio Separado.



13.1.8 Além dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas razoáveis e devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.

13.2 Caso os recursos recebidos em pagamento das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: (i) Despesas e honorários dos prestadores de serviços em aberto; (ii) Encargos Moratórios decorrentes de qualquer atraso de pagamento pela Devedora, se houver; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) Valor Nominal Unitário.

13.3 Insuficiência dos Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15 abaixo, com antecedência de 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, conforme inciso II, parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado.

13.4 Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial de Titulares acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;



- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e
- (vi) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

13.5.2 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

13.5.3 Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) assunção transitória do Patrimônio Separado; (ii) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (iii) a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.5.4 A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.



13.5.5 Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos.

13.6 Liquidação do Patrimônio Separado. No caso de resgate antecipado dos CRI, ou insuficiência do Patrimônio Separado para arcar com o pagamento dos CRI na sua Data de Vencimento, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/execussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Emissora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que para fins de liquidação do Patrimônio Separado a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens 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.

13.7 Custódia e Cobrança. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

13.7.1 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão;
- (ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e
- (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, observado o disposto na Cláusula 13.6 acima.

13.8 Procedimento para Verificação do Lastro. O Custodiante será o responsável pela custódia eletrônica dos documentos mencionados na Cláusula 2.1.6 acima.

13.8.1 Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso: (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.



14 AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 Nomeação do Agente Fiduciário. Por meio deste Termo, a Securitizadora nomeia e constitui a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430/22, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo, incumbindo-lhe:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 60, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista na Cláusula 13, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;



- (xiii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (<https://www.vortex.com.br>);
- (xv) fornecer à companhia Securitizadora e/ou disponibilizar em seu website (<https://www.vortex.com.br>) na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/22;
- (xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;
- (xviii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xx) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

14.1.2 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

14.2 Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo, declara:

- (i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo XI deste Termo de Securitização;
- (vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- (xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração; e
- (xii) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais seguem descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização.

14.3 Início das Atividades. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação,



devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.

14.4 O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial de 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 Titulares de CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22, conforme aplicável, ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, caso tenha sido previamente e notificado e não tenha sanado no prazo cabível.

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

14.5.1 A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 14.5 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

14.5.2 Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI para escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.5.3 A substituição do Agente Fiduciário será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

14.5.4 Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim.

14.6 Renúncia. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.

14.6.1 Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo



valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

14.7 Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário, a Emissora realizará o pagamento, com recursos do Fundo de Despesas, (1) uma parcela de implantação no valor de R\$19.000,00 (dezenove 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.; (2) parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (3) A parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Devedora ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação (“**abort fee**”); até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e (4) 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. 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. 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. 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.



- 14.7.1** As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável, e será devida mesmo após o vencimento final do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 14.7.2** 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.
- 14.7.3** 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 pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 14.7.4** As parcelas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.7.5** O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv)



locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora ou da Devedora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de paga.

- 14.7.6** 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.
- 14.7.7** 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 pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas 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.
- 14.7.8** 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.



14.7.9 As parcelas citadas no item 13.7 supra 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.

14.8 Administração do Patrimônio Separado. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

14.8.1 No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.8.2 No caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.9 Vedações às Atividades do Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito deste Emissão, incluindo aqueles dispostos no caput do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

14.9.1 Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue.

14.10 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

14.10.1 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.



15 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

15.1 Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

15.1.1 Competência da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso III, da Resolução CVM 60;
- (iv) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vii) as matérias previstas na Cláusula 10.2.5 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii) alteração da Remuneração; e
- (ix) as matérias previstas na Cláusula 15.6 abaixo.

15.2 Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

15.2.1 A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.2.2 A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contato do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia



Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

- 15.2.3** A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma prevista nas Cláusulas 15.2.3 e 15.2.4 abaixo, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se de outra forma prevista no presente instrumento contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.
- 15.2.4** Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do artigo 44, parágrafo 5º, do artigo 45, do artigo 46, inciso IV “b”, do artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430/22.
- 15.2.5** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 15.2.6** Das convocações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.
- 15.2.7** Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.
- 15.2.8** Aplicar-se-á Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito



das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

- 15.2.9** A critério exclusivo da Emissora, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.
- 15.2.10** A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá (i) ao representante da Securitizadora; (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) Ao Agente Fiduciário; ou (iv) À pessoa designada pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.
- 15.2.11** 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 de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 15.2.12** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.2.13** Observado o disposto na Cláusula 13.1, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.
- 15.3 Voto.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.
- 15.3.1** Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.



- 15.3.2** Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 15.3.1 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 de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.
- 15.3.3** 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 de Titulares de CRI.
- 15.4 Instalação.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número exceto se de outra forma prevista no presente instrumento.
- 15.5 Deliberação.** Exceto se de outra forma prevista no presente instrumento, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI (incluindo a renúncia de direitos (waiver), temporária ou definitiva, inclusive previamente à efetiva ocorrência do evento a ser renunciado) deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 15.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 15.6** As deliberações para a modificação das condições das Notas Comerciais e dos CRI, assim entendidas as relativas: (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou (f) alteração das disposições desta Cláusula, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI.
- 15.6.1** Ainda, a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada especificamente para fins de declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.5.3 acima, será convocada na forma da Cláusula 15.2 acima.
- 15.6.2** Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o previsto na Cláusula 15.3 acima.



- 15.6.3** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI e desde que comunicado aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contato da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI.
- 15.6.4** Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, conforme aplicável, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.
- 15.6.5** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.
- 15.6.6** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização. Nestas hipóteses, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.
- 15.6.7** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.



15.6.8 Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.

15.6.9 Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.

15.7 Vinculação. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

16 COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

16.1 Cobrança dos Créditos Imobiliários. A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento.

16.2 Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora das Notas Comerciais.

17 DESPESAS

17.1 Despesas. Serão de responsabilidade:

- (i) da Emissora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas ou não pagamento diretamente pela Devedora, a ser deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI:
 - (a) todos os custos e Despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, as Despesas descritas no Termo de Emissão, incluindo as remunerações e despesas recorrentes e eventuais extraordinárias devidas ao Custodiante, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, à Emissora, B3 e entre outras;
 - (b) todas as Despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Custodiante, o Escriturador, a Agência de Classificação de Risco, o Agente Fiduciário e a B3;



- (c) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (d) das eventuais Despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a realização dos Créditos Imobiliários e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;
- (e) as Despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, se for o caso, liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração será conforme estipulado no presente instrumento, bem como no Anexo VI do Termo de Emissão, devidos anualmente a Emissora, líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da Primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, além do valor de R\$ 1.000,00 (um mil) de hora-homem de trabalho devida para a realização de atividades extraordinárias ("**Remuneração Independente**"), tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) elaboração de cálculos para fins de reestruturação do lastro ou da garantia; (v) substituição de garantia; e (vi) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações. A Remuneração Independente será atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado;



- (f) de Despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas no Termo de Emissão, inclusive, mas sem se limitar, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (g) das Despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (h) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e
- (i) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

17.1.2 Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 18 abaixo, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

17.1.3 Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Titulares de CRI, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares de CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos das Notas Comerciais.

17.1.4 Será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora. A Emissora, conforme autorizada pela Devedora, reterá o Valor Total do Fundo de Despesas do valor da integralização das Notas Comerciais, da Primeira Data de Integralização e



das subseqüentes, se necessário, para as despesas de um ano. O Fundo de Despesas será recomposto pela Devedora sempre que observado o não atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

- 17.1.5** Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados, pela Emissora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.
- 17.1.6** A Securitizadora realizará a verificação dos valores contidos na Conta Fundo de Despesas nas Datas de Verificação e, caso o Fundo de Despesas se torne inferior ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, a Emissora solicitará à Devedora que realize o depósito, na Conta Centralizadora, do montante suficiente para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 14.4 do Termo de Emissão, mediante o envio de memória de cálculo detalhada, incluindo os recursos estimados para manutenção das despesas atribuídas ao Fundo de Despesas para o próximo ano. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Inicial do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no presente Termo de Securitização. Na insuficiência do Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI, nos termos do disposto nas Cláusulas 17.1.2 e 17.3 deste Termo de Securitização.
- 17.1.7** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.
- 17.1.8** Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.
- 17.2 Impostos.** Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos na Cláusula 18 deste Termo de Securitização.

18 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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.



18.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

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 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. 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.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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 71, inciso I, da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, 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 nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), 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 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

18.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025, em substituição à revogada Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de 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% (dezessete por cento), 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Ressalta-se que, embora a Lei 9.430/96 (com redação dada pela Lei 14.596/23) tenha definido a alíquota mínima para caracterização de JTF como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

18.3 IOF



IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/24, 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 e alterações posteriores. 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 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

19 PUBLICIDADE

19.1 Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes. 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.

19.1.1 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 nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

19.1.2 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

20 REGISTRO DESTE TERMO

20.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, sendo que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Adicionalmente, o Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.



21 FATORES DE RISCO

21.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

22 DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 Comunicações. 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) Se para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05501-900 – São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

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

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar, Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: +55 (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

22.1.2 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais 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”.

22.1.3 Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 22.1 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço,



ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

22.1.4 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

22.2 Validade, Legalidade e Exequibilidade. Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

22.3 Irrevogável e Irretratável. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

22.4 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.

22.5 Assinaturas. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditamentos, conforme aplicável), será considerada a mais recente, dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

22.6 Operação de Securitização. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

23 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1 Legislação Aplicável. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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



E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NA PÁGINA SEGUINTE)

(RESTANTE DESTA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)



(Página de assinaturas do “Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Para A Emissão Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão Da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RI80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda” firmado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Talia Andreia Da Silva
Assinado por: TALIA MEDEIROS RITA CRESTANA 368050039
CPF: 368050039
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 18:45:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBEER RFB v5
ICP-Brasil

DocuSigned by
Ulisses Fernando Da Silva Santos Antonio
Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 4103958800
CPF: 4103958800
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 18:18:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBEER RFB v5
ICP-Brasil

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Vitoria Olimpia
Assinado por: VITORIA OLIMPIA CUNHA RAS HAYW 40947011844
CPF: 40947011844
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 21:15:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEBEER RFB v5
ICP-Brasil

DocuSigned by
Josi Eduardo Gomes Junqueira
Assinado por: JOSÉ EDUARDO GOMES JUNQUEIRA 4230823630
CPF: 4230823630
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 16:58:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB 03
ICP-Brasil



ANEXO I

Descrição 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:

Valor Total: O valor total da emissão de Notas Comerciais será de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais observado que o valor total da emissão de Notas Comerciais poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Notas Comerciais;

Quantidade: Inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Notas Comerciais. Na hipótese de não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, o valor total da emissão e a quantidade das Notas Comerciais, previstas acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, na forma da Cláusula 7.4.1 do Termo de Emissão, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (“**Montante Mínimo das Notas Comerciais**”).

Data de Emissão das Notas Comerciais: 09 de junho de 2025;

Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais;

Devedora: Direcional Engenharia S.A.;

Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030;

Atualização Monetária das Notas Comerciais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será objeto de atualização monetária;

Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*”



("Taxa DI"), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ("Taxa Teto"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) ("**Remuneração**"). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão; conforme fórmula constante do Termo de Emissão;

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo V** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**"), sendo o primeiro pagamento conforme definido no Anexo V ao Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento;

Amortização das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo ("**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**"):

Parcela	Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	09/06/2028	33,3333%
2ª	09/06/2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento	100,0000%

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito têm "habite-se"? Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização; e

Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação? Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.



ANEXO II

Declaração de Custódia

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, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Instituição Custodiante**” ou “**Vórtx**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via uma via, assinada digitalmente, **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** do “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*”, celebrado em 14 de maio de 2025, celebrado entre RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Emissora, **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 31.300.025.837 e **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Emissão**”) e **(iii)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Emissora e a Vórtx, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série e classe únicas (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Notas Comerciais. A Instituição Custodiante declara que o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Jose Eduardo Gomes Junqueira
Assinado por: JOSE EDUARDO GAMBICA JUNQUEIRA-42308228020
CPF: 42308228020
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 15:01:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
ICP-Brasil

DocuSigned by
Leônia Gonoré G. Baur
Assinado por: VITORIA GUNARAES HAVIR-42847011846
CPF: 42847011846
DataHora da Assinatura: 14/05/2025 | 21:15:33 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil



ANEXO III
Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI

Cronograma de Pagamentos CRI				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	11/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	11/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	11/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	11/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	13/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	13/06/2028	33,3333%	SIM	NÃO
7	13/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
8	13/06/2029	50,0000%	SIM	NÃO
9	12/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
10	12/06/2030	100,0000%	SIM	NÃO



ANEXO IV Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série e classe únicas (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução 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**”), do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*”, celebrado em 14 de maio 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**”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora e da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar,



Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) 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 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by <i>Ulisses Fernando Da Silva Santos Antônia</i> Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 4193958800 CPF: 4193958800 Data/Hora da Assinatura: 14/05/2025 18:18:21 BRT O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC SAREWEB RFB v3  131E1270117526F	DocuSigned by <i>Talita Cristina Pita Crestana</i> Assinado por: TALITA CRISTINA PITA CRESTANA 3855500539 CPF: 3855500539 Data/Hora da Assinatura: 14/05/2025 18:45:37 BRT O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC SAREWEB RFB v3  590F12C3462014



ANEXO V Modelo de Resposta Oferta de Resgate Antecipado

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, em classe única, em Série Única da Virgo Companhia de Securitização.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, em classe e série únicas da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Securitizadora**”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Notas Comerciais proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Securitizadora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização.

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]



(reconhecer firma)



ANEXO VI

Tabela 1 - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Alcobaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.296.237/0001-08 ("RL Estrada Antiga do Mar")	Estrada Antiga do Mar, 13 Jardim Sul, CEP 04413-000, São Paulo/SP (em averbação - será feito junto com a lavratura da escritura)	Matrícula 64.202, 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
SURUBIM	RL Surubim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.152.079/0001-16 ("RL Surubim")	Rua Surubim, 196, 206, CEP 04571-050 e Rua Maçambará 106, 110, 161, 179, 183, 197, 207-209, CEP 04571-220, Brooklin Paulista, São Paulo/SP	Matrículas 122.789, 17.518, 44.646, 8.881, 12.293, 33.913, 33.912, 10.350 e 7.764, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.926.527/0001-87 ("RL Carlos Liviero")	Avenida Carlos Liviero, nº 102-A, CEP 04186-100, Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo/SP	Matrícula 210.988, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Nazaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 44.302.903/0001-00 ("RL Marginal Esquerda Anchieta")	Avenida Marginal Esquerda Anchieta, 3615, CEP 04247-010, Sacomã, São Paulo/SP	Matrícula 43625, 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
JAMES STOLZ	RL James Stolz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Peniche	Rua James Stolz, 26 e 94, Vila Ema, 26º subdistrito da Vila Prudente,	Matrículas 57216 e 243231, ambas no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não



	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.125.715/0001-10 (“RL James Stolz”)	CEP 03277-010, São Paulo/SP				
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.928.191/0001-91 (“RL Marginal Olivia Guedes”)	Rua Olivia Guedes Penteado, nº 731, Socorro, CEP 04766-001, São Paulo/SP	Matrícula 25.813, 11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário 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 Empreendimento Imobiliário (*)
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar	66.074.948,85	1.751.250,00	64.323.698,85	-	22.422.899,37	22.422.899,37	17,9%
SURUBIM	RL Surubim	69.575.849,30	2.016.000,00	67.559.849,30	-	23.551.004,21	23.551.004,21	18,8%



CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero	66.732.324,21	1.789.200,00	64.943.124,21	-	22.638.827,75	22.638.827,75	18,1%
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta	58.116.508,98	1.526.250,00	56.590.258,98	-	19.727.063,35	19.727.063,35	15,8%
JAMES STOLZ	RL James Stolz	60.589.719,63	1.654.800,00	58.934.919,63	-	20.544.399,59	20.544.399,59	16,4%
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes	47.504.104,78	1.273.320,00	46.230.784,78	-	16.115.805,73	16.115.805,73	12,9%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).



ANEXO VII CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (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\$
ESTRADA ANTIGA DO MAR	R\$ 22.422.899	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 291.498	R\$ 2.825.285	R\$ 5.202.113	R\$ 8.991.583	R\$ 4.888.192	R\$ 224.229	R\$ 0	R\$ 0
SURUBIM	R\$ 23.551.004	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 306.163	R\$ 2.967.427	R\$ 5.463.833	R\$ 9.443.953	R\$ 5.134.119	R\$ 235.510	R\$ 0
CARLOS LIVIERO	R\$ 22.638.828	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.969.578	R\$ 4.052.350	R\$ 8.489.560	R\$ 6.882.204	R\$ 1.245.136	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
MARGINAL ESQUERDA	R\$ 19.727.063	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.229.158	R\$ 3.905.959	R\$ 7.851.371	R\$ 5.247.399	R\$ 493.177	R\$ 0	R\$ 0
JAMES STOLZ	R\$ 20.544.400	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.253.208	R\$ 3.554.181	R\$ 6.944.007	R\$ 6.964.551	R\$ 1.828.452	R\$ 0	R\$ 0
OLIVIA GUEDES	R\$ 16.115.806	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.748	R\$ 2.497.950	R\$ 4.931.437	R\$ 5.995.080	R\$ 2.030.592	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e seguintes do Termo de Emissão.

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

Ademais 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 Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.

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



ANEXO X

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R\$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R\$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	R\$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,0000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R\$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	R\$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,0600 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R\$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo,



												Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R\$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R\$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	R\$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R\$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R\$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,0000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R\$ 19.123.217,82	63	10%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R\$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R\$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R\$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R\$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R\$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R\$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,0000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R\$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R\$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	R\$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R\$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R\$ 90.000.000,00	90000	127,0000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R\$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	R\$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R\$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R\$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R\$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,5000 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	R\$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,0000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R\$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,0000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R\$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,0000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,5000 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,5000 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R\$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R\$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R\$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R\$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,5000 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R\$ 175.000.000,00	175000	CDI + 6,0000 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	R\$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R\$ 500.000,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R\$ 90.652.000,00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R\$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R\$ 34.000.000,00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R\$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R\$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R\$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R\$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	R\$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R\$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	R\$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	R\$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	R\$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R\$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	R\$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	R\$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,0563 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	R\$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R\$ 12.500.000,00	12500	15,7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R\$ 24.600.000,00	24600	10%	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,9000 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,0000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R\$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	R\$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R\$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R\$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R\$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2025	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	R\$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	R\$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	R\$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	R\$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	R\$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,0097 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R\$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R\$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R\$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R\$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,8483 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R\$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R\$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R\$ 24.000.000,00	24000	7,5%	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R\$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R\$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R\$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	R\$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 11,0000 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R\$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,0000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R\$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R\$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R\$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1007974	R\$ 56.248.000,00	56248	CDI + 4,0000 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R\$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R\$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/03/2026	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R\$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R\$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R\$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R\$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R\$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R\$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R\$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R\$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R\$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R\$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R\$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R\$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R\$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	R\$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,0000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,0000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	R\$ 395.700.000,00	395700	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	R\$ 270.100.000,00	270100	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	R\$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,0000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R\$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R\$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	R\$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	R\$ 2.384.000,00	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676148	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R\$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R\$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R\$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R\$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,0000 %	4	389	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R\$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R\$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,0000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R\$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,8010 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	R\$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R\$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R\$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R\$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R\$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R\$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R\$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R\$ 2.936.000,00	2936	0,0001%	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R\$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	R\$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,5000 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R\$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R\$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R\$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R\$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220038P	R\$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,0000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R\$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R\$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058Y	R\$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060P	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Penhor de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R\$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R\$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006MZ	R\$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R\$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R\$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079E	R\$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imóvel, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220080Z	R\$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R\$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R\$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R\$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R\$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R\$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R\$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel,



												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R\$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R\$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R\$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R\$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R\$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B43	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQ9	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D9U	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,0000 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	R\$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,0000 %	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW2	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R\$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,7500 %	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R\$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	R\$ 44.000.000,00	44000	4,5%	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	R\$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	R\$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	R\$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,5000 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	R\$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R\$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R\$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R\$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	R\$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R\$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEXAMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	R\$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R\$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R\$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNICA	21/02/2022	20/04/2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P7	R\$ 12.750.000,00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N5	R\$ 40.572.000,00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073P	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N6	R\$ 539.264.000,00	539264	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R\$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R\$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R\$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R\$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	R\$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10/2019	10/12/2029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Hipoteca
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R\$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731446	R\$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0732722	R\$ 82.500.000,00	82500	6,25%	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2021	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R\$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	R\$ 10.725.000,00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	R\$ 6.125.000,00	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	R\$ 11.061.000,00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	R\$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R\$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,7687 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R\$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05- VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,6109 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R\$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R\$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	R\$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	R\$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R\$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R\$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R\$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,0000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R\$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R\$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R\$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,0000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R\$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,0000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R\$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R\$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R\$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MJ9	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R\$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R\$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R\$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2023	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	INVERT GAFISA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R\$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNICA	25/10/2023	22/12/2028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R\$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R\$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,5000 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,6000 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024001E6	R\$ 48.000.000,00	48000	CDI + 6,1000 %	190	ÚNICA	26/01/2024	25/05/2029	ZANCANARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R\$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0014064	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R\$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R\$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R\$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Aval, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	R\$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	R\$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,0000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I2156604	R\$ 63.752.000,00	63752	CDI + 4,0000 %	4	501	29/09/2023	05/06/2025	GAFISA INVERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314467	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314572	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	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 Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R\$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R\$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R\$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R\$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240058Y	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,8500 %	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V8	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007EP	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,0000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VE	R\$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VF	R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VG	R\$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R\$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R\$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R\$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086M	R\$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	R\$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008SP	R\$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,0000 %	217	ÚNICA	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086J	R\$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086K	R\$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086L	R\$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AHU	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,3000 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1507382	R\$ 110.000.000,00	110000	13,55%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1507393	R\$ 30.000.000,00	30000	0,0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1807630	R\$ 102.663.000,00	102663	CDI + 3,0000 %	229	ÚNICA	12/11/2024	22/11/2029	CONSTRUTORA JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1813066	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 Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1813067	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKR	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	234	ÚNICA	21/12/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKS	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	235	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKV	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	238	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKW	R\$ 1.000,00	1	CDI + 1,6000 %	239	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKX	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	240	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKU	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKZ	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKY	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKT	R\$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKQ	R\$ 74.000.000,00	74000	1,6%	233	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYL	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYM	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	2	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYN	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYO	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYP	R\$ 2.000.000.000,00	2000000	14,6792%	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K2582816	R\$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BQC	R\$ 52.500.000,00	52500	0,2%	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400QB	R\$ 17.500.000,00	17500	3,75%	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 1.000.000.000,00	1000000	4%	216	1	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRI	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 Imóvel, Cessão Fiduciária
CRI	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 Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVU	R\$ 12.551.000,00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVV	R\$ 31.138.000,00	31138	CDI	245	2	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT6	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,8944 %	251	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL I	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT7	R\$ 50.000.000,00	50000	1,15%	252	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT8	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	253	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL III	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT9	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	254	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IV	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTA	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	255	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL V	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTB	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	256	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VI	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTC	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	257	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTD	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	258	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VIII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTE	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	259	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IX	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTF	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	260	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL X	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2327181	R\$ 15.015.000,00	15015	IPCA	172	ÚNICA	03/12/2024	20/12/2038	CIDADE UNIVERSITARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2330958	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 1,2500 %	235	ÚNICA	20/12/2024	19/12/2029	TERRAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQI	R\$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	1	20/12/2024	24/12/2031	BUDEMEYER	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQJ	R\$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	2	20/12/2024	22/12/2032	BUDEMEYER	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714981	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714983	R\$ 13.000.000,00	13000	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714982	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714980	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322483	R\$ 105.000.000,00	105000	3,7%	236	1	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322484	R\$ 42.500.000,00	42500	3,69%	236	2	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322485	R\$ 42.500.000,00	42500	3,68%	236	3	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932831	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932832	R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932830	R\$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932833	R\$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532619	R\$ 12.250.000,00	12250	1,95%	247	1	03/01/2025	29/12/2031	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532620	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01/2025	28/12/2034	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532621	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01/2025	29/12/2036	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1964965	R\$ 21.874.000,00	21874	IPCA + 9,0000 %	53	10	06/12/2024	25/11/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965061	R\$ 2.734.000,00	2734	IPCA + 12,0000 %	53	11	06/12/2024	25/07/2044	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro
CRI	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 Imóvel, Seguro
CRI	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 Imóvel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	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 Creditórios
CRI	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 Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000GP	R\$ 35.000.000,00	35000	5%	261	1	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2376156	R\$ 17.640.000,00	17640	4%	239	ÚNICA	15/01/2025	15/01/2030	EMIVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2945527	R\$ 150.000.000,00	150000	11%	249	ÚNICA	20/01/2025	26/01/2032	GAV GRAN GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3721252	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNICA	29/01/2025	29/01/2031	ALMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3384079	R\$ 74.500.000,00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3385859	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MD	R\$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MF	R\$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3212043	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200AC9	R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,1000 %	209	3	20/07/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000GQ	R\$ 35.000.000,00	35000	5%	261	2	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120216	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	245	1	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120218	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9500 %	245	2	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120219	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9000 %	245	3	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120217	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,8500 %	245	4	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552755	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/2025	22/02/2030	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552756	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/2025	22/09/2034	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837802	R\$ 12.300.000,00	12300	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/2025	27/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837803	R\$ 7.900.000,00	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/2025	30/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	R\$ 17.232.000,00	17232	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/2025	25/11/2044	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809324	R\$ 2.154.000,00	2154	IPCA + 12,0000 %	256	2	05/03/2025	25/01/2045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809325	R\$ 2.155.000,00	2155	Não há	256	3	05/03/2025	25/02/2045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C3754692	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03/2025	17/03/2033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C3754691	R\$ 12.000.000,00	12000	4,5%	219	2	17/03/2025	17/03/2033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2960533	R\$ 18.000.000,00	18000	12%	251	1	10/03/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,



												Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961457	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961458	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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961459	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 Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025001P5	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,7500 %	266	ÚNICA	26/03/2025	28/03/2030	COPASUL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908715	R\$ 5.000.000,00	5000	11%	261	1	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908718	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	2	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908716	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	3	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908717	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	4	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas



CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908720	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	5	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908719	R\$ 4.000.000,00	4000	11%	261	6	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260591	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260592	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260590	R\$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260589	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260593	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada,



												Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260594	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNICA	15/04/2025	15/04/2030	LIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04/2025	21/11/2039	BTS BH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10/2025	20/02/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03/2026	21/05/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 40.250.000,00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval de Outros, Hipoteca de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 5.750.000,00	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imóvel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	1	15/04/2025	15/04/2030	MINERVA	Adimplente	



CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	2	15/04/2025	15/04/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	3	15/04/2025	15/04/2032	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	4	15/04/2025	15/04/2032	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R\$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	5	15/04/2025	16/04/2035	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16F0168766	R\$ 20.000.000,00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16G0639102	R\$ 7.707.130,10	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719082	R\$ 308.114.961,49	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719079	R\$ 2.949.563.792,91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007541	R\$ 459.975.977,61	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007543	R\$ 4.046.760.876,68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007542	R\$ 435.216.051,55	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127202	R\$ 190.000.000,00	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719080	R\$ 402.181.266,15	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007544	R\$ 2.022.310.550,02	2022	TR + 12,0000 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação



CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0104526	R\$ 166.500.000,00	166500	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0152208	R\$ 27.203.630,66	27203	IGPM + 10,0000 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0105217	R\$ 18.500.000,00	18500	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0735098	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SÃO CARLOS	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0745671	R\$ 26.141.047,47	26	IGPM + 10,5000 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	R\$ 100.000.000,00	10000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0900866	R\$ 19.516.231,62	19	IGPM + 10,5000 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803962	R\$ 41.310.000,00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803963	R\$ 41.310.000,00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803997	R\$ 39.382.531,55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803998	R\$ 39.382.531,55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339204	R\$ 20.000.000,00	20000	IGPM + 10,5000 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	R\$ 360.000.000,00	360000	99,0000% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339202	R\$ 20.000.000,00	20000	IGPM + 11,2754 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0240554	R\$ 20.000.000,00	20000	1,1%	2	306	28/03/2019	15/03/2034	SAO CARLOS II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0275534	R\$ 41.738.979,20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	EXPANSAO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0709907	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0710122	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	12G0003736	R\$ 130.000.330,00	382	109,5000% CDI	2	183	03/07/2012	28/12/2020	ODEBRECHT	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118035	R\$ 194.500.000,00	194500	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01/2022	31/12/2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118041	R\$ 149.500.000,00	149500	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01/2022	31/12/2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios





ANEXO XI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 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: 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta)
Número da Série: Série Única
Emissor: Virgo Companhia de Securitização.
Quantidade: Serão emitidos 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI
Espécie: N/A
Classe: Não Aplicável
Forma: Escritural

Declaro, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se comprometo a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 14 de maio de 2025.

DocuSigned by
Ana Eugênia de Jesus Souza
ANEXO XI - ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA/00963584324
CPF: 009.635.843-24
Data Hora da Assinatura: 14/05/2025 15:20:08 BRT
ID: CIP-BRASIL-010-0096358432400101
C: BR -
Emissor: AC LPAK RFB v2
ICP-BRASIL
BRASIL
BRASIL/2024/01012

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Datado de

10 de junho de 2025



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

- (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, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” ou “**Vórtx**”).

RESOLVEM celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Primeiro Aditamento**”), nos termos da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), da Lei 14.430/22 (conforme definido abaixo), da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), da Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 14 de maio de 2025, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) emissão, em classe e série únicas (conforme definido abaixo), da Emissora, de acordo com Lei 14.430/22, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas;
- (B) 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 taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto; **(ii)** a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e **(iii)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o observado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”).

- (C) O valor originalmente ofertado dos CRI foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), tendo em vista que a Titular de Notas Comerciais Escriturais optou pelo exercício total da Opção de Lote Adicional. Deste modo, nos termos da Cláusula 7.4.2 do Termo de Emissão, tendo em vista que a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI foi inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI (considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.4 do Termo de Emissão, respectivamente, não foram reduzidos;
- (D) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que as alterações objeto deste instrumento não dependem de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para, dentre outros, refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*” (“Aditamento”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

1 DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

- 1.1 Definições:** Para fins deste Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas no Termo de Securitização, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Aditamento.
- 1.2 Interpretações:** A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Securitização é interpretado.



2 AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA

- 2.1** Este Primeiro Aditamento é celebrado de acordo com a Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP (conforme definido abaixo) sob nº 257.215/24-4, e com as disposições do Termo de Securitização. Nos termos da Cláusula 3.1.2 do Termo de Securitização, as Partes estão autorizadas a aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar demais alterações correlatas necessárias, sem necessidade de **(a)** aprovação da Securitizadora e das demais partes do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização **(b)** deliberação societária adicional da Emissora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante a celebração do presente Primeiro Aditamento e cumprimento das formalidades previstas na Escritura.
- 2.2** Os CRI ainda não foram subscritos integralizados até a presente data, de modo que as alterações objeto deste Primeiro Aditamento não dependem de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

3 DOS REQUISITOS

- 3.1** 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.
- 3.2** Este Aditamento será custodiado e guardado pela Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 2.1.10 do Termo de Securitização.

4 ALTERAÇÕES

- 4.1** Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; (b) a necessidade de refletir no Termo de Securitização tal resultado; e (c) alguns outros ajustes para consistência, as Partes resolvem **(i)** alterar a redação de determinadas definições presentes na Cláusula 1 do Termo de Securitização; e **(ii)** alterar as Cláusulas 2.1.1, 3.1.2, itens (iii) e (iv), e 4.1.2, do Termo de Securitização, que irão vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

“1. DEFINIÇÕES”

(...)

“Aviso ao Mercado”: significa o “Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025;”

(...)

“Contrato de Distribuição”: significa o “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o



Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” celebrado entre a Emissora, a Devedora, as Fiadoras e o Coordenador Líder em 14 de maio de 2025, conforme aditado em 30 de maio de 2025;”

(...)

“Notas Comerciais” ou “Notas Comerciais Escriturais”: *significa as 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), emitidas nos termos do Termo de Emissão, cujos créditos imobiliários decorrentes serão vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;”*

(...)

“Opção de Lote Adicional”: *significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160. A Emissora optou por exercer a Opção de Lote Adicional, aumentando, em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;”*

(....)

“Procedimento de Bookbuilding”: *significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual foram definidos (i) a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto; (ii) a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e (iii) o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o observado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Mínimo”);”*

(....)



“Prospecto Preliminar”: significa o “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025 e em 30 de maio de 2025;”

(...)

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).”

(...)

“2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS”

(...)

2.1.1 Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (iii) e (iv) abaixo, a quantidade total das Notas Comerciais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.”

(...)

“3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI”

(...)

3.1.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:”

(...)

(iii) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

(iv) Quantidade de CRI: foram emitidos 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI;”

(...)

“4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI”

(...)

4.1.2. Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes à variação acumulada de 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de



um dia, “over extra grupo” (“**Taxa DI**”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**FatorDI**” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“**n**” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“**p**” = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding;

“**k**” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

“**DIk**” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;



O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dia Úteis de defasagem da data de cálculo.”

- 4.2 Em razão das disposições acima, as Partes resolvem também alterar o Anexo I, o Anexo II e o Anexo VII do Termo de Securitização que passam a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Primeiro Aditamento.

5 RATIFICAÇÕES

- 5.1 Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.
- 5.2 Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica neste Primeiro Aditamento, sendo transcrito no **Anexo A**, a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo também as alterações objeto do presente instrumento.

6 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1 Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.
- 6.2 Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Primeiro 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 Primeiro 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 Primeiro Aditamento e/ou do Termo de Securitização

- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 Os Documentos da Operação (conforme definido abaixo) constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.
- 6.6 Este Primeiro Aditamento produzirá efeitos para todas as Partes a partir das datas neles indicadas, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.
- 6.7 Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 6.8 Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 6.9 As Partes 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 Primeiro Aditamento, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e/ou às Notas Comerciais, poderão ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento por meio eletrônico, digital e informático, com a dispensa da assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 10 de junho de 2025.



(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)
(ASSINATURAS SEGUEM NA PRÓXIMA PÁGINA)



(Página de assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização De Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda” firmado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by

Táti Medeiros da Silva

Assinado por: TÁTI MEDEIROS PITA CRESTANA 368550039

CPF: 368550039

Distância da Assinatura: 10/06/2025 | 16:09:56 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Ente: AC SAFEBES RFB v5

ICP-Brasil

DocuSigned by

Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio

Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 4193958800

CPF: 4193958800

Distância da Assinatura: 10/06/2025 | 16:15:48 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Ente: AC SAFEBES RFB v5

ICP-Brasil

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by

Léira Gomes da Silva

Assinado por: VITORIA GUIMARAES HAVIR 40947011946

CPF: 40947011946

Distância da Assinatura: 10/06/2025 | 19:35:08 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Ente: AC SAFEBES RFB v5

ICP-Brasil

DocuSigned by

Jose Eduardo Gomes Junqueira

Assinado por: JOSE EDUARDO GAMBIA JUNQUEIRA 4230629830

CPF: 4230629830

Distância da Assinatura: 10/06/2025 | 18:09:00 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Ente: AC DIGITALSIGN RFB G3

ICP-Brasil



ANEXO A

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(segue na próxima página)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

como Emissora

virgo

celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ (conforme abaixo definido) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido):

- (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, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**” ou “**Vórtx**”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) emissão, em classe e série únicas (conforme definido abaixo), da Emissora, de acordo com Lei 14.430/22 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“**Agente Fiduciário**”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Lei 14.430/22, na Lei 9.514/97 e na Resolução CVM 17, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 14.7 e seguintes deste Termo;

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;



“Anúncio de Encerramento”: significa o *“Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Anúncio de Início”: significa o *“Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam as aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia Especial”: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

“Auditor Independente”: Significa qualquer pessoa jurídica que venha a ser contratado pela Securitizadora, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025;

“Banco Liquidante”: significa a **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.), responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo;



“**B3**”: significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo.

“**CCI**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931/04, representativa dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto na Cláusula 16 abaixo;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ**”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

“**Código ANBIMA**”: significa o “*Código de Ofertas Públicas*”, expedido pela ANBIMA, conforme em vigor;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (Patrimônio Separado relativo aos CRI) nº 97713-5, agência 3100-5 do Itaú Unibanco S.A.;

“**Contador do Patrimônio Separado**”: significa qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações), o contador e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.

“**Contrato de Distribuição**”: significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários*”



Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” celebrado entre a Emissora, a Devedora, as Fiadoras e o Coordenador Líder em 14 de maio de 2025, conforme aditado em 30 de maio de 2025;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

“Controlador”: significa o controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder”: significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, todas as obrigações, principais e acessórias, devidas, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI ou do Termo de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que tais direitos creditórios serão representados pela CCI e que tais Créditos Imobiliários devidamente constituem lastro dos CRI nos termos da Resolução CMN 5.118 e demais leis aplicáveis;

“CRI”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em classe e série únicas, da Securitizadora;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora e/ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;



“**CSLL**”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“**Custos e Despesas**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 abaixo;

“**CVM**”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo;

“**Data de Emissão das Notas Comerciais**”: significa o dia 09 de junho de 2025;

“**Data de Emissão dos CRI**”: significa o dia 09 de junho de 2025;

“**Data de Integralização**”: significa a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2(ix), abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme definido no Termo de Emissão;

“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 abaixo;

“**Data de Vencimento dos CRI**”: tem o significado previsto no item (o) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“**Decreto 6.306**”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“**Decreto 8.426**”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“**Decreto 11.129**”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Despesas**”: significam as despesas previstas na Cláusula 16 abaixo;

“**Despesas Recorrentes**”: tem o significado previsto no **Anexo VI** ao Termo de Emissão;

“**Devedora**” ou “**Companhia**”: significa a **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.237.336.285;

“**Direcional**”: significa a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEMG sob o NIRE nº 31.300.025.837;



“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (i) abaixo;

“Documentos Comprobatórios do Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 2.1.6 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Efeito Adverso Relevante”: significa **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que **(a)** possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; **(b)** possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras; ou **(c)** faça com que as demonstrações financeiras da Devedora ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Devedora e/ou das Fiadoras; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, o Termo de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em classe e série únicas, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, a qual foi aprovada pela 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, conforme disposto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

“Empreendimentos Imobiliários” tem o significado previsto na Cláusula 3.2.2 abaixo;

“Encargos Moratórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xvii) abaixo;



“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural”*, celebrado em 14 de maio de 2025 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escriturador”: significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 13.5;

“Fiadoras”: significa a Direcional e a Lucio, individualmente ou em conjunto;

“Fiança”: significa a fiança presta pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, observado o percentual máximo por Fiadora de (i) 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas pela Direcional; e (ii) 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas pela Lucio (**“Percentual da Fiança”**), nos termos do artigo 818 do Código Civil, sendo renunciados expressamente aos benefícios dos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Securitização;

“Garantia Firme”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“IBGE”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instituição Custodiante”: significa a **Vórtx**, que realizará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro e na qual será registrado o presente Termo, nos termos da Cláusula 2.1.6 abaixo;

“Instituições Participantes da Oferta”: significa o Coordenador Líder em conjunto com os Participantes Especiais;



“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“Investidores”: significam os Investidores Qualificados;

“Investidores Qualificados”: significam os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“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”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“JUCEMG”: significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Juntas Comerciais”: significa a JUCEMG e a JUCESP, em conjunto;

“Legislação Socioambiental”: significa a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

“Legislação de Proteção Social”: significa a legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero;



“**Lei 4.591/64**”: significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

“**Lei 8.981/95**”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.249/95**”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“**Lei 9.514/97**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613/98**”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931/04**”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.033/04**”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“**Lei 11.101/05**”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“**Lei 12.846/13**”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430/22**” significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“**Lei das Sociedades por Ações**”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“**Lucio**”: significa a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326

“**MDA**”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Meios de Divulgação**”: nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação 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, em conjunto, os Meios de Divulgação;



“Montante Mínimo das Notas Comerciais”: tem o significado previsto no **Anexo I** ao presente Termo;

“MP nº 2.158-35”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“Normativos ANBIMA”: significa as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA e o Código ANBIMA, quando considerados em conjunto;

“Notas Comerciais” ou **“Notas Comerciais Escriturais”:** significa as 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), emitidas nos termos do Termo de Emissão, cujos créditos imobiliários decorrentes serão vinculados aos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”: significam as obrigações pelo o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Devedora no Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (i) às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável; (ii) às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Devedora no Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário; e (iii) às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão;

“Oferta”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder e da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160. A Emissora optou por exercer a Opção de Lote



Adicional, aumentando, em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;

“Participantes Especiais”: significam as instituições financeiras que podem ser contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma dessas instituições, para fins exclusivos de recebimento de intenções de investimento junto a Investidores Qualificados;

“Patrimônio Separado”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 abaixo;

“PIS”: significa o Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(ix) abaixo;

“Preço de Integralização das Notas Comerciais”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual foram definidos **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(i)** a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e **(ii)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o observado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (**“Montante Mínimo”**);

“Prospecto Definitivo”: significa o *“Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Prospecto Preliminar”: significa o *“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia*



De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025 e em 30 de maio de 2025;

“**Prospectos**”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“**Regime Fiduciário**”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”: significam as “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 15 de julho de 2024;

“**Relatório Semestral**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3(i) abaixo;

“**Remuneração das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto no **Anexo I** ao presente Termo;

“**Remuneração dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.1 abaixo;

“**Resgate Antecipado dos CRI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo;

“**Resolução CMN 5.118**”: significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 17**”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 60**”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada e em vigor;

“**Resolução CVM 160**” significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Taxa DI**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“**Taxa Teto**”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;



“Termo de Emissão”: significa o *“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”* celebrado entre a Devedora, a Emissora e as Fiadoras em 14 de maio de 2025, conforme aditado de tempos em tempos;

“Termo” ou “Termo de Securitização”: significa o presente *“Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Para A Emissão Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários, Em Série Única, Da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão Da Virgo Companhia De Securitização, Com Lastro Em Créditos Imobiliários Devidos Pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, conforme aditado de tempos em tempos;

“Titulares de CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), equivalente ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos do Termo de Emissão;

“Valor do Resgate Antecipado” tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), equivalente ao valor mínimo das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.5.1 do Termo de Emissão;

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, conforme o caso, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

- 1.2** Adicionalmente, **(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 1 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; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e



cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1 Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (iii) e (iv) abaixo, a quantidade total das Notas Comerciais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.1.2 Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, mediante assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante do Anexo IV do Termo de Emissão ("**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"), a partir da qual constarão do patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430/22.

2.1.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.

2.1.4 Para fins do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão.

2.1.5 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.6 Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/04. Nesse sentido, a Instituição Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) do Termo de Emissão, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI; (1.c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, (1.d) deste Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) e (1.d) (em conjunto, "**Documentos Comprobatórios do Lastro**").



- 2.1.7 A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.
- 2.1.8 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 do Lastro.
- 2.1.9 Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais.
- 2.1.10 O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será custodiado pela Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.
- 2.1.11 Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Anexo II** ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.
- 2.1.12 Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do **Anexo IV** ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.
- 2.1.13 A Emissora pagará à Devedora o Preço de Integralização das Notas Comerciais em contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais.
- 2.1.14 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo previsto no Termo de Emissão, o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até as 16:00 horas (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília).

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1 **Aprovação Societária da Emissora.** A Emissão dos CRI e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, registrada na JUCESP sob nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores



mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

3.1.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão dos CRI:** a presente Emissão corresponde à 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão de CRI da Emissora.
- (ii) **Número de Séries:** A Emissão dos CRI será realizada em série única.
- (iii) **Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais);
- (iv) **Quantidade de CRI:** foram emitidos 125.000 (cento e vinte e cinco mil);
- (v) **Distribuição Parcial:** não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (vi) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vii) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária;
- (viii) **Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.1.2 a 4.2 abaixo;
- (ix) **Preço de Integralização:** o preço de integralização dos CRI será o correspondente, **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("**Data de Integralização**") ao seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização, o preço de integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI ("**Preço de Integralização**"), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme disposto no item (j) abaixo;



- (x) **Subscrição e Integralização dos CRI:** os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos previstos nas intenções de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Notas Comerciais, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais) integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160;
- (xi) **Amortização dos CRI:** sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo:

Parcela	Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	13/06/2028	33,3333%
2ª	13/06/2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento	100,0000%

- (xii) **Regime Fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430/22, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;



- (xiii) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso;
- (xiv) Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
- (xv) **Data de Emissão dos CRI:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 09 de junho de 2025;
- (xvi) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vigência de 1.829 (mil oitocentos e vinte e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 12 de junho de 2030 (“**Data de Vencimento dos CRI**”);
- (xvii) **Encargos Moratórios:** na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Créditos do Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: **(i)** destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e **(ii)** rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão,



e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da amortização devida a cada Titular de CRI;

- (xviii) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xix) **Locais 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 eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou na data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, 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;
- (xx) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** sem prejuízo do disposto no item (u) abaixo, 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 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, observado o disposto no item (p) acima;
- (xxi) **Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxii) **Pagamentos:** os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxiii) **Garantias:** não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Sem prejuízo do acima disposto, em garantia de todas as Obrigações Garantidas, as Notas Comerciais gozarão de



garantia fidejussória na forma da Fiança prestada pelas Fiadoras em favor da Emissora;

- (xxiv) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxv) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
- (xxvi) **Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”?** Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
- (xxvii) **Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64?** Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
- (xxviii) **Código ISIN dos CRI:** BRIMWLCRINB4;
- (xxix) **Classificação ANBIMA dos CRI:** De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Residencial, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “a”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento:** Apartamentos ou Casas, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “a”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto do Termo de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**
- (xxx) **Classificação de Risco dos CRI:** Não será contratada agência para a elaboração de relatório de classificação de risco para esta Oferta;
- (xxxi) **Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI:** não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor;
- (xxxii) **Restrição à negociação dos CRI no Mercado Secundário:** Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de



revenda destinada ao público investidor em geral, em virtude do disposto no artigo 4º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60; e

(xxxiii) **Ordem de Prioridade de Pagamentos:** No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**” ou “**Cascata de Pagamentos**”):

1. Despesas em aberto do Patrimônio Separado; se houver
2. Recomposição do Fundo de Despesa, se aplicável;
3. Pagamento de Encargos Moratórios dos CRI, se aplicável
4. Pagamento da Remuneração dos CRI, se aplicável;
5. pagamento de amortização de principal, se aplicável;
6. Caso haja excedente após realização de todos os itens acima, será liberado para a Conta de Livre Movimento

3.2 Destinação dos Recursos

3.2.1 Destinação de Recursos pela Emissora: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais.

3.2.2 Destinação dos Recursos pela Devedora: Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Devedora diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na Tabela 1 do **Anexo VI** ao presente Termo (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo VII** do presente Termo.



3.2.3 Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na Tabela 2 do **Anexo VI** deste Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (i) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade (i) a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização, após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de agosto e fevereiro, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou suas controladas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de fevereiro de 2026; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo e do Termo de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.
- (ii) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.2 acima.
- (iii) O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a



Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos neste Termo e no Termo de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo a Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo e no Termo de Emissão.

- (iv) Para fins do item (i) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.
- (v) Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo VI** ao presente Termo, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo VII** ao presente Termo ("**Cronograma Indicativo**"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar este Termo e/ou o Termo de Emissão; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado.

3.2.4 A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.2.5 Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**") e deste Termo, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo VI a este Termo novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo.

- (i) A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo VI deste Termo, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja



deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

- (ii) A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do item (i) acima, (a) deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (b) após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo; e (c) caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Devedora será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao presente Termo e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.6 A Devedora obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas do Termo de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

3.2.7 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 3.2.6 deverá ser realizado nos termos definidos na respectiva decisão judicial transitada em julgado.

3.2.8 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Devedora no âmbito deste Termo, a Emissora deverá notificar a Devedora, em até 3 (três) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Emissora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora opte por não assumir a defesa, ainda que esta lhe tenha sido oportunizada tempestivamente e lhe tenha sido enviados todos os subsídios e informações pela Emissora, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Emissora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente,



mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

- 3.2.9** O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Emissora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão deste instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.
- 3.2.10** Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização a Emissora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora, os montantes restituídos.
- 3.2.11** As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente deste instrumento.
- 3.2.12** A Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se obriga a indenizar a Devedora em casos comprovadamente atribuível a Securitizadora: (i) por eventuais bloqueios judiciais ou prejuízos que a Devedora venha a ter em razão da titularidade da Conta do Patrimônio Separado em nome da Securitizadora, devendo a Securitizadora repor eventuais valores que forem bloqueados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de eventual decisão pelo bloqueio, desde que referido bloqueio não se relacione com esta emissão ou com a Devedora; e (ii) de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento, pela Securitizadora, de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
- 3.2.13** A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo VI, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.
- 3.2.14** O presente Termo, o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita no Anexo VI ao presente Termo, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VI ao presente Termo. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis. Caso seja verificado qualquer necessidade de alteração no Anexo VI pela Devedora e/ou pela Emissora, as Partes se comprometem a celebrar os aditamentos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio do Relatório Semestral. A Devedora



compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

- (i) Nos termos dos itens (i) e seguintes da Cláusulas 3.2.3 acima e da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Devedora.
- (ii) Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos pela Devedora para qualquer uma das suas Controladas por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; (iii) operações de mútuo entre a Devedora e SPE Investidas; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

- 3.2.15** A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos, sendo que a Devedora terá total discricionariedade para aprovar o terceiro especializado a ser contratado, mediante apresentação, pelo Agente Fiduciário dos CRI de, no mínimo, 3 (três) propostas diferentes.
- 3.2.16** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 3.2.17** Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Devedora.
- 3.2.18** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação da Emissora.
- 3.2.19** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer



em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão.

3.2.20 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no Anexo VII deste Termo.

3.3 Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre a Devedora e a Securitizadora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) na forma do artigo 26 da Lei 14.430/22, 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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35, e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos e o disposto no item 12.4.2 abaixo; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais

3.4.1 Na hipótese previstas na Cláusula 8.1 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**”).

3.4.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*



desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**”); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Total das Notas Comerciais e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50;

- 3.4.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais (“**Comunicação de Resgate**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 3.4.2 acima; (iii) o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.
- 3.4.4** As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
- 3.4.5** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.
- 3.4.6** O Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, o resgate antecipado facultativo total será realizado por meio do Banco Liquidante.



3.4.7 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

3.5 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais

3.5.1 Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 13 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais, quais sejam: **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais e dos CRI; e/ou **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (**“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”**).

3.5.2 A Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate das Notas Comerciais, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e (iv) demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.

3.5.3 Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão (**“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”**), devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.

3.5.4 A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.

3.5.5 Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.

3.5.6 As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

3.6 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrentes de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais



- 3.6.1** Na hipótese previstas na Cláusula 8.3 e seguintes do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI (**“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**).
- 3.6.2** A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.
- 3.6.3** Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (**“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50:

- 3.6.4** A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais (**“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”**), sendo que na referida comunicação deverá constar: (i) a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais que deverá ser um Dia Útil; (ii) o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, acrescido do prêmio calculado conforme



previsto na Cláusula 3.6.3 acima; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

- 3.6.5 A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento da Remuneração e um Dia Útil.
- 3.6.6 Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI e nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com no mínimo 3 (três) Dias Úteis da data pretendida.
- 3.6.7 A Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI custodiados eletronicamente em B3 seguirá os procedimentos de liquidação de eventos adotados por essa instituição. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente em B3, a Amortização Extraordinária Parcial será realizada por meio do Banco Liquidante.
- 3.6.8 Os CRI resgatados pela Emissora, conforme previsto nesta cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

3.7 Oferta de Resgate Antecipado

- 3.7.1 A Devedora poderá, nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Emissão, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Emissora com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**”), conforme disposto no Termo de Emissão. Neste caso, a Emissora deverá comunicar todos os Titulares de CRI, às expensas da Devedora, por meio de publicação de anúncio a ser amplamente divulgado nos termos abaixo ou por meio e envio de comunicação individual aos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão ser idênticos aos termos e condições propostos pela Devedora para a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, incluindo: (i) o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverá corresponder ao mesmo valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Termo de Emissão; (ii) a data em que o pagamento do preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será realizado, sendo certo que o pagamento deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente posterior à data do pagamento do valor a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais pela Devedora; (iii) o valor do prêmio a pagar sobre o preço a ser pago pela Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, se houver, que não poderá ser negativo, prêmio este que poderá ou não ser



proposto pela Devedora na Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais; (iv) a forma e o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que não poderá ser superior a 5 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) (“**Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado**”); e (v) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“**Edital de Oferta de Resgate Antecipado**”), decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos do Termo de Emissão, sobre a realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”).

- 3.7.2** Os Titulares de CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI diretamente à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para atendimento@virgo.inc e para agentefiduciario@vortx.com.br, conforme modelo de resposta constante no Anexo V deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular de CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e (iii) contato do custodiante. Cada Titular de CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI para, no máximo, a parcela dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.
- 3.7.3** Findo o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: (i) a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a quantidade dos CRI que não aderiu Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (iii) a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo Final para Manifestação à Oferta de Resgate Antecipado; e (iv) a quantidade de Notas Comerciais a serem resgatadas e o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.7.4** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, que deverá ser correspondente ao montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
- 3.7.5** Observado o prazo para manifestação dos Titulares de CRI sobre sua eventual adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado dos CRI, comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, a data do resgate antecipado dos CRI. O



resgate antecipado dos CRI, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos Investidores realizado fora do âmbito da B3.

- 3.7.6** Não será admitida oferta de resgate antecipado parcial de Notas Comerciais com relação às Notas Comerciais e, conseqüentemente, de CRI com relação aos CRI.
- 3.7.7** Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 3.7.8** Apesar de a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ser sempre endereçada à totalidade dos CRI, conforme descrito acima, o resgate antecipado dos CRI decorrente de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado. Nesse caso, serão resgatados somente os CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, subsistindo, entretanto, os CRI cujos respectivos titulares recusarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.7.9 abaixo.
- 3.7.9** Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) dos CRI, os Titulares de CRI que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI terão os CRI de sua titularidade obrigatoriamente resgatados nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, com o conseqüente resgate antecipado total dos CRI.
- 3.7.10** Caso a quantidade de Titulares dos CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposto pela Devedora (e, conseqüentemente, de CRI), no âmbito da oferta de resgate antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, conseqüentemente, não haverá o resgate antecipado dos CRI.
- 3.7.11** O procedimento de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será iniciado pela Emissora no ambiente da B3, sendo que a continuidade do processo de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI será totalmente vinculado às ordens emitidas pelos Titulares de CRI no ambiente da B3, em conjunto com o Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, sendo que a Emissora não terá ingerência sobre estas próximas etapas.
- 3.7.12** A Emissora deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI decorrentes de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado de CRI.

3.8 Garantias

- 3.9** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais gozam da garantia que integra as Notas Comerciais. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha



o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

- 3.10** As Notas Comerciais contam com Fiança prestada pelas Fiadoras, responsável de forma solidária com relação a todas as obrigações garantidas da Devedora para com a Emissora, observado o Percentual da Fiança.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de atualização monetária.

4.1.2 Remuneração dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à variação acumulada de 102,00% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*” (“**Taxa DI**”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração dos CRI**”). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

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

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**FatorDI**” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:



“n” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“p” = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding;

“k” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

“TDI_k” = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“DI_k” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dia Úteis de defasagem da data de cálculo.

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



4.1.4 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.

Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.1.5 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 4.1.4 acima.

4.1.6 Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais e aos CRI.

4.1.7 Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.2 Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI ou de resgate antecipado dos CRI,



nos termos previstos neste Termo, o pagamento efetivo da Remuneração dos CRI será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo III** a este Termo (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no **Anexo III** ao presente Termo, e o último na Data de Vencimento.

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados até as **12:00 (doze) horas (inclusive)** da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

- 6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Garantia Firme**”), sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços.
- 6.2** A Garantia Firme somente será exercida pelo Coordenador Líder se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.
- 6.3** A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, será conduzida pelo Coordenador Líder, caso aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.
- 6.4** O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.
- 6.5** Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição e do Prospecto.
- 6.6** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
- 6.7** 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.



- 6.8** Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora.

7 FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA

- 7.1** Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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. Apesar da referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.
- 7.2** Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

8 ESCRITURAÇÃO

- 8.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

9 BANCO LIQUIDANTE

- 9.1** O Banco 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.

10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 10.1** **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a



resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI nesta hipótese.

10.2 Vencimento Antecipado das Notas Comerciais. A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 9.1.9 do Termo de Emissão, mediante notificação à Devedora, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão (“**Eventos de Inadimplemento Automáticos**”) e na Cláusula 9.1.2 do Termo de Emissão (“**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**” e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os “**Eventos de Inadimplemento**”), e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

10.2.1 Nos termos previstos na Cláusula 9.1.1 do Termo de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Automático, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida no Termo de Emissão relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, suas sociedades Controladas e/ou das Fiadoras; **(b)** pedido de autofalência pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada (“**Lei de Recuperação de Empresas e Falências**”) ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** caso a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Termo de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas;



- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo, do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão de exigibilidade imediata que tenha reconhecida a referida anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade;
- (iv) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas pelas Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (vi) protesto de títulos, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o montante de, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Emissora, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi susinado, suspenso ou cancelado ou **(c)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou **(d)** seja objeto de discussão e caso a Devedora apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juízo;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva



decisão e/ou sentença desfavorável irreversível), em valor unitário ou agregado, igual ou superior, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;

- (ix) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Devedora e/ou por suas Controladas, conforme descrito na Cláusula 3.2 acima

10.2.2 Nos termos da Cláusula 9.1.2 do Termo de Emissão, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima:

- (i) descumprimento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não decorrente do Termo de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a, **(1)** em relação à Devedora e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Devedora, e/ou das Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 10.2.2(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* pela Devedora, suas Controladas, pelas Fiadoras e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em seu nome;
- (v) redução de capital da **(1)** Devedora e da Lucio, considerando, individualmente, o capital social integralizado nesta data, seja em uma única operação ou em conjunto



de operações, sem a prévia aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais, exceto se a redução tiver como finalidade a absorção de prejuízos acumulados; **(2)** Direcional ou de das Controladas Relevantes da Direcional (conforme abaixo definido); exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na legislação aplicável; **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital de controladas da Direcional que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Direcional, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Direcional, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Direcional**”), **(I)** se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a própria Direcional; ou **(II)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social das Controladas Relevantes da Direcional; e **(c)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social da Devedora, Lucio, Direcional na data de assinatura do Termo de Emissão;

- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, e/ou pelas Fiadoras, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante ou **(b)** que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora, Controladas e/ou as Fiadoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora, das Controladas e/ou das Fiadoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, exceto caso a Devedora e/ou as Fiadoras comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;
- (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora e/ou das Fiadoras, de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Devedora ou de suas Controladas, exceto se **(a)** previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** no caso de cisão de Controladas que permaneçam detidas integralmente pela Devedora;
- (x) cisão das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco das Fiadoras existente no momento anterior



à cisão ou **(c)** no caso da Lucio, as operações que sejam realizadas entre as empresas do grupo econômico da Lucio;

- (xi) fusão ou incorporação da Devedora, ou das Controladas, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da Devedora ou das Fiadoras; ou **(c)** ainda haja manutenção do controle indireto da Devedora pelas Fiadoras;
- (xii) fusão ou incorporação das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da respectiva Fiadora; **(c)** no caso da Lucio, se realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou **(d)** ainda haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xiii) qualquer mudança no Controle, direto ou indireto, (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário da Devedora e/ou das Controladas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da Devedora; **(b)** haja manutenção do controle direto e/ou indireto da Devedora pelas Fiadoras, admitindo-se, inclusive, a entrada de novo sócio no capital social da Devedora desde que mantido (ou compartilhado) o Controle pelas Fiadoras em conjunto;
- (xiv) qualquer mudança no Controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário das Fiadoras sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da respectiva Fiadora, **(b)** no caso da Lucio, realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou ainda **(c)** haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora
- (xv) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão;
- (xvi) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Devedora e/ou às Fiadoras, às Notas Comerciais e/ou aos CRI; e



(xvii) não pagamento, pela Devedora, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber notificação neste sentido.

- 10.2.3** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 10.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, observada a notificação a ser enviada à Devedora nos termos da Cláusula 10.2 acima.
- 10.2.4** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 10.2.2 acima, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 10.2 acima.
- 10.2.5** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 10.2.1 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização. A B3 deve ser comunicada imediatamente ocorrência de vencimento antecipado.
- 10.2.6** Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 10.2.1 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 10.2.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo **NÃO** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo e do Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2.5 acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de



Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo e do Termo de Emissão.

- 10.2.7** A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 10.2.1 e 10.2.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (**“Pedido de Waiver”** e **“Assembleia de Pedido de Waiver”**, respectivamente).
- 10.2.8** As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 10.2.9** Os pagamentos referentes à amortização do principal e à Remuneração dos CRI, ou quaisquer outros valores a que fizerem jus os Titulares de CRI, inclusive o Valor do Resgate Antecipado, serão efetuados pela Emissora, em moeda corrente nacional, através da B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.
- 10.2.10** Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.
- 10.2.11** Observado o disposto nas Cláusulas 13 e 15 do presente Termo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão, esgotados todos os meios legais para reaver o pagamento, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado 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 dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11 OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

- 11.1 Obrigações da Securitizadora.** Sem prejuízo das obrigações decorrentes de lei ou das normas expedidas pela CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:



- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Investidores;
- (ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Investidores;
- (iii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (iv) 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 identificação;
- (v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (vi) observar a regra de rodízio dos Auditores Independentes para os patrimônios separados;
- (vii) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (viii) pagar, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM que tenha dado causa por sua ação ou omissão;
- (ix) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; ou (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (x) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- (xi) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (xii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xiii) fornecer ao Agente Fiduciário e/ou disponibilizar em seu website, conforme aplicável, os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de no máximo, 3 (três) meses após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, 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 exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;



- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
- (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e
- (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (xiv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xv) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xvi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;



- (xvii) manter sempre atualizado seu registro de securitizadora na CVM;
- (xviii) manter contratada às expensas do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xix) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xx) 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;
- (xxi) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xxii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxiv) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xxv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;



- (xxvi) fornecer aos Titulares de CRI, observadas as restrições legais e contratuais inclusive mas não exclusivamente relativas a proteção de dados e cláusula de confidencialidade, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxvii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;
- (xxviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxix) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60, da Lei 14.430/22 e dos Normativos ANBIMA, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;
- (xxx) manter contratada às expensas da Devedora instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxxi) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança (independentemente da realização de Assembleia Especial, caso a urgência de tais providências assim exijam);
- (xxxii) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela veracidade, consistência, suficiência, precisão e atualidade das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação da legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (xxxiii) enquanto os CRI estiverem em circulação, cumprir as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160, quais sejam:



- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar em sua página na rede mundial de computadores e em sistema disponibilizado pela B3, as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições de regulamentação específica da CVM, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;
- (g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
e
- (h) divulgar as informações referidas nos incisos (iii), (iv) e (vi) acima: (i) em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e (ii) em sistema disponibilizado pela B3.

11.2 Declarações da Securitizadora. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, 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 na categoria S2, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive as societárias e regulatórias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, dos demais Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigida qualquer outra autorização ou outro consentimento para tanto;



- (iii) o registro de companhia securitizadora da Emissora está atualizado perante a CVM;
- (iv) as informações prestadas pela Emissora no âmbito da Emissão e da Oferta bem como nos termos deste Termo de Securitização são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) autoriza, expressamente, o Coordenador Líder a divulgar a Emissão, por qualquer meio, desde que observado os limites descritos na Resolução CVM 160;
- (vi) cumpre o disposto na Legislação Socioambiental e nas Leis Anticorrupção por si, suas afiliadas e respectivos representantes;
- (vii) os representantes legais que assinam este Termo 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;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (x) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (xi) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xii) este Termo de Securitização, os Contratos de Distribuição e os demais Documentos da Operação, constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 783 e seguintes do Código de Processo Civil;
- (xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, não tem conhecimento da existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar negativamente a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xiv) não está envolvida e não irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, parte relacionada, seus diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores ou consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção;



- (xv) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente: (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (b) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (c) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (d) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (e) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental;
- (xvi) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento em dinheiro, deu ou concordou em dar presentes ou qualquer coisa de valor, direta ou indiretamente, e, durante a vigência deste Termo de Securitização, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente as outras Partes e/ou seus negócios;
- (xvii) não recebeu, transferiu, manteve, usou ou escondeu (e não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder, recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não contratou (e não irá contratar) como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial lavagem de dinheiro, tráfico de drogas, terrorismo ou contra as Leis Anticorrupção;
- (xviii) seus atuais representantes não são funcionários públicos ou empregados do governo, obrigando-se a informar imediatamente, por escrito, qualquer nomeação de seus representantes como funcionários públicos ou empregados do governo, bem como eventual nomeação, eventos estes que resultarão na rescisão automática deste Contrato, sem a imposição de qualquer multa ou penalidade; e
- (xix) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e as informações financeiras trimestrais referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 30 de março de 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;
- (xx) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do 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, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxi) 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 ou de suas atividades;



- (xxii) as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Emissora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxiii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;
- (xxv) é a legítima e única titular do lastro dos CRI, na qualidade de emitente da CCI e de titular das Notas Comerciais que representam os Créditos Imobiliários;
- (xxvi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxvii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (xxviii) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xxix) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxx) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam a Oferta; e
- (xxxi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

11.2.2 A Emissora compromete-se a notificar assim que tomar conhecimento o Agente Fiduciário e a Devedora caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.3 A Emissora poderá ser destituída ou substituída, por deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, convocada por Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, pela própria Emissora ou pela CVM, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos, caso: (i) seja verificada insuficiência dos bens do Patrimônio Separado; (ii) seja decretada 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 de Titulares de CRI, nos



termos deste Termo de Securitização; (iv) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços pela Emissora, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação; (v) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (vi) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora; ou (vii) renúncia da Emissora. Nesses casos, deverá ser integralmente quitada a remuneração devida à Emissora pela execução dos seus serviços até a efetivação da sua retirada. A nova securitizadora deverá ser contratada conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI e a Emissora deverá permanecer na sua função até a efetiva contratação ou até a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 13.5.3.

11.4 Vedações aplicáveis à Emissora. Sem prejuízo das vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, fica vedado à Emissora, os termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: (a) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; ou (b) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo CMN e pelo BCB;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares de CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) receber a prazo os recursos da Emissão; e
- (vii) atuar como o prestador de serviço referido no artigo 34, parágrafo 1º, na Resolução CVM 60.

12 REGIME FIDUCIÁRIO

12.1 Vinculação dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI e decorrentes das Notas Comerciais são, neste ato, vinculados à Emissão dos CRI descrita neste Termo de Securitização. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário, conforme o artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430/22.

12.2 Regime Fiduciário. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430/22 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Securitizadora declara e institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (ii) a



Fiança; e (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, os quais estão submetidos às seguintes condições:

- (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Fiança e os recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem o Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e ao pagamento das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e se manterão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados;
- (ii) a CCI é afetada, neste ato, como instrumento representativo do lastro dos CRI;
- (iii) os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Titulares de CRI; e,
- (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário encontram-se descritos na Cláusula 14 abaixo.

12.3 Na forma do artigo 27 da Lei 14.430/22, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

12.4 O Regime Fiduciário aqui instituído, que estabelece a afetação e/ou a separação, a qualquer título, do Patrimônio Separado produz efeitos com relação a quaisquer débitos da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22.

12.5 Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e para declaração do dever de diligência da Emissora.

12.6 Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo IV ao presente Termo, a declaração assinada emitida pela Emissora.

13 ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1 Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430/22: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil segregado e independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e divulgará suas respectivas demonstrações financeiras, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de março de cada ano.



- 13.1.1 A Emissora responderá pelos prejuízos que causar por dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.
- 13.1.2 A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die*, se necessário.
- 13.1.3 A Taxa de Administração será custeada diretamente pelo Fundo de Despesas, ou pela Devedora em caso de insuficiência do mesmo, e será paga anualmente, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, durante o período da Oferta.
- 13.1.4 A Taxa de Administração continuará sendo devida, pelos Titulares de CRI, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.
- 13.1.5 A Taxa de Administração será acrescida de todos os tributos incidentes, os quais serão recolhidos pelos respectivos responsáveis tributários, nos termos da legislação vigente.
- 13.1.6 O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Despesas, ressarcirá a Emissora de todas as despesas comprovadamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como contratação de especialistas, auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação da despesa em questão.
- 13.1.7 Adicionalmente, em caso de inadimplemento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, ou reestruturação dos CRI, será devido à Emissora, pela Devedora, caso a demanda seja originada por essa, ou pelos Titulares de CRI, tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, troca de e-mails, publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) acompanhamento e/ou elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura índices de inadimplemento e/ou garantia e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia e/ou cálculos para estimativa de valores para fins de recompra, realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) substituição de garantia e/ou baixa antecipada de garantia por gatilho estabelecido nos documentos da Oferta; ; (vii) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo



(“**Remuneração Independente**”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do Patrimônio Separado.

- 13.1.8** Além dos encargos moratórios estabelecidos no Termo de Emissão, a Emissora poderá, em caso de inadimplência, cobrar da Devedora todas as despesas razoáveis e devidamente comprovadas de cobrança judicial ou extrajudicial, acrescidas das custas e quaisquer outras despesas judiciais e/ou processuais e os honorários de sucumbência, arbitrados em juízo.
- 13.2** Caso os recursos recebidos em pagamento das Notas Comerciais não sejam suficientes para quitar simultaneamente todos os valores devidos, tais recursos deverão ser alocados na seguinte ordem: (i) Despesas e honorários dos prestadores de serviços em aberto; (ii) Encargos Moratórios decorrentes de qualquer atraso de pagamento pela Devedora, se houver; (iii) Remuneração dos CRI; e (iv) Valor Nominal Unitário.
- 13.3** **Insuficiência dos Bens.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15 abaixo, com antecedência de 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430/22, devendo conter a descrição dos assuntos a serem discutidos e votados, conforme inciso II, parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas neste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado.
- 13.4** Na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Titulares acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a



Assembleia Especial de Titulares acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.5 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente comprovado;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanadas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente imputado a Emissora, sendo que o prazo ora estipulado será contado da data do descumprimento; e
- (vi) decisão judicial transitada em julgado condenando a Emissora por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção.

13.5.2 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis.

13.5.3 Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre: (i) assunção transitória do Patrimônio Separado; (ii) liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (iii) a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.5.4 A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, 2/3



(dois terços) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

13.5.5 Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas garantias, caso aplicável; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos.

13.6 Liquidação do Patrimônio Separado. No caso de resgate antecipado dos CRI, ou insuficiência do Patrimônio Separado para arcar com o pagamento dos CRI na sua Data de Vencimento, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, a exclusivo critério da Emissora, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que para fins de liquidação do Patrimônio Separado a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens 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.

13.7 Custódia e Cobrança. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

13.7.1 Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão;
- (ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e
- (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se façam necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, observado o disposto na Cláusula 13.6 acima.

13.8 Procedimento para Verificação do Lastro. O Custodiante será o responsável pela custódia eletrônica dos documentos mencionados na Cláusula 2.1.6 acima.

13.8.1 Os Titulares de CRI têm ciência que, no caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais ou liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a, conforme o caso:



- (i) submeter-se às decisões exaradas em Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos, bens e garantias inerentes ao Patrimônio Separado.

14 AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1 Nomeação do Agente Fiduciário. Por meio deste Termo, a Securitizadora nomeia e **constitui a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente Termo de Securitização, para, nos termos da Lei 14.430/22, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo, incumbindo-lhe:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 2º, inciso XIV, da Resolução CVM 60, a administração do Patrimônio Separado;
- (v) promover, na forma prevista na Cláusula 13, a liquidação do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) 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 de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- (x) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;



- (xii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xiii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiv) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (<https://www.vortex.com.br>);
- (xv) fornecer à companhia Securitizadora e/ou disponibilizar em seu website (<https://www.vortex.com.br>) na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430/22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430/22;
- (xvi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;
- (xviii) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 15 abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e
- (xx) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei.

14.1.2 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

14.2 Declarações do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário, nomeado neste Termo, declara:

- (i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;



- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo XI deste Termo de Securitização;
- (vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (viii) verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;
- (x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e
- (xi) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de fiscalização da veracidade e manutenção desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, sendo possibilitado à Emissora a solicitação de renovação anual desta declaração; e
- (xii) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais seguem descritas e caracterizadas no Anexo X deste Termo de Securitização.



- 14.3 Início das Atividades.** O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou liquidação dos CRI objeto da Emissão.
- 14.4** O Agente Fiduciário poderá ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial de 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 Titulares de CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, requerendo-se, para tanto, o voto de, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430/22, conforme aplicável, ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização, caso tenha sido previamente e notificado e não tenha sanado no prazo cabível.
- 14.5 Substituição do Agente Fiduciário.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.
- 14.5.1** A Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 14.5 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.
- 14.5.2** Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI para escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 14.5.3** A substituição do Agente Fiduciário será comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.
- 14.5.4** Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição, em Assembleia Especial de Titulares de CRI especialmente convocada para esse fim.
- 14.6 Renúncia.** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até sua substituição por novo agente fiduciário, na forma do artigo 7º da Resolução CVM 17.
- 14.6.1** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período



entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

14.7 Remuneração do Agente Fiduciário. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Agente Fiduciário, a Emissora realizará o pagamento, com recursos do Fundo de Despesas, (1) uma parcela de implantação no valor de R\$19.000,00 (dezenove 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.; (2) parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (1) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (3) A parcela de honorários do item (1) acima será devida pela Devedora ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação (“**abort fee**”); até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação; e (4) 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. 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. 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. 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.



- 14.7.1** As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável, e será devida mesmo após o vencimento final do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.
- 14.7.2** 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.
- 14.7.3** 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 pela variação positiva do IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 14.7.4** As parcelas acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.7.5** O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou



utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros (devendo o Agente Fiduciário dos CRI para estes fins solicitar proposta de ao menos 03 (três) escritórios de advocacia com reputação ilibada e escolher a menor proposta dentre tais escritórios) e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora ou da Devedora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de paga.

- 14.7.6** 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.
- 14.7.7** 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 pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas 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.
- 14.7.8** 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.
- 14.7.9** As parcelas citadas no item 13.7 supra 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.
- 14.8 Administração do Patrimônio Separado.** Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando aos Eventos de Liquidação



do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

14.8.1 No caso de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário deve assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.8.2 No caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.9 Vedações às Atividades do Agente Fiduciário. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas atuar como Custodiante ou prestar quaisquer outros serviços no âmbito deste Emissão, incluindo aqueles dispostos no caput do artigo 33, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

14.9.1 Fica vedado ao Agente Fiduciário e ao Custodiante, bem como a partes a ele relacionada, ceder ou originar, direta ou indiretamente direitos creditórios para os certificados nos quais atue.

14.10 A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto no presente Termo, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e do referido documento.

14.10.1 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.

15 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

15.1 Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

15.1.1 Competência da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre:



- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, inciso III, da Resolução CVM 60;
- (iv) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;
- (v) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (vi) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;
- (vii) as matérias previstas na Cláusula 10.2.5 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (viii) alteração da Remuneração; e
- (ix) as matérias previstas na Cláusula 15.6 abaixo.

15.2 Convocação. A Assembleia Especial de Titulares de CRI será convocada, a qualquer tempo, sempre que a Emissora, o Agente Fiduciário, a CVM e/ou os Titulares de CRI julguem necessária.

15.2.1 A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) pela CVM; ou (iv) mediante solicitação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.2.2 A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI mediante solicitação dos Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15.2.1 acima, deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

15.2.3 A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado na forma prevista nas Cláusulas 15.2.3 e 15.2.4 abaixo, sendo a primeira convocação com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se de outra forma prevista no presente instrumento contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e a segunda convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias, após a data de publicação do edital relativo à segunda convocação ou nos prazos aplicáveis, conforme legislação vigente à época.

15.2.4 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por



meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://virgo.inc/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do artigo 44, parágrafo 5º, do artigo 45, do artigo 46, inciso IV “b”, do artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 60 e conforme o artigo 30, parágrafo 3º, da Lei 14.430/22.

- 15.2.5** As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 15.2.6** Das convocações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.
- 15.2.7** Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. Neste caso, tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.
- 15.2.8** Aplicar-se-á Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430/22, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 15.2.9** A critério exclusivo da Emissora, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.
- 15.2.10** A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá (i) ao representante da Securitizadora; (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) Ao Agente Fiduciário; ou (iv) À pessoa designada pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.



- 15.2.11** 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 de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 15.2.12** O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.2.13** Observado o disposto na Cláusula 13.1, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem ressalvas poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada, inclusive em primeira convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI.
- 15.3 Voto.** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações.
- 15.3.1** Não podem votar nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) os prestadores de serviço da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço da Emissão; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.
- 15.3.2** Não se aplica a vedação descrita na Cláusula 15.3.1 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 de Titulares de CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.
- 15.3.3** 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 de Titulares de CRI.
- 15.4 Instalação.** A Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número exceto se de outra forma prevista no presente instrumento.
- 15.5 Deliberação.** Exceto se de outra forma prevista no presente instrumento, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI (incluindo a renúncia de direitos (waiver), temporária ou definitiva, inclusive previamente à efetiva ocorrência do evento a ser renunciado) deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes à



assembleia, desde que presentes à assembleia, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, exceto com relação às deliberações previstas na Cláusula 15.6 abaixo, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.

- 15.6** As deliberações para a modificação das condições das Notas Comerciais e dos CRI, assim entendidas as relativas: (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI, (c) alterações nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou na redação dos Eventos de Inadimplemento, (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou (f) alteração das disposições desta Cláusula, seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI.
- 15.6.1** Ainda, a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada especificamente para fins de declaração da não liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.5.3 acima, será convocada na forma da Cláusula 15.2 acima.
- 15.6.2** Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o previsto na Cláusula 15.3 acima.
- 15.6.3** Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial de Titulares de CRI e desde que comunicado aos Titulares de CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que a respectiva alteração tenha sido implementada, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos demais prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e garantias dos CRI.
- 15.6.4** Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação, conforme aplicável, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.
- 15.6.5** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, sem necessidade de reunião dos Titulares de CRI, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de



Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

- 15.6.6** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de ativos e/ou insolvência da Securitizadora, cujas medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização. Nestas hipóteses, caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão tomar as medidas para o resgate dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado.
- 15.6.7** As atas lavradas das Assembleias Especiais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em assembleia não seja divergente a esta disposição.
- 15.6.8** Sem prejuízo do disposto acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria.
- 15.6.9** Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses ou inadimplentes com suas obrigações.
- 15.7 Vinculação.** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

16 COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 16.1 Cobrança dos Créditos Imobiliários.** A Emissora efetuará a cobrança dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos em sua respectiva data de vencimento.
- 16.2 Níveis de Concentração dos Créditos do Patrimônio Separado.** Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de devedora das Notas Comerciais.

17 DESPESAS

- 17.1 Despesas.** Serão de responsabilidade:



- (i) da Emissora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas ou, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas ou não pagamento diretamente pela Devedora, a ser deduzidas dos recursos que integram o Patrimônio Separado, sem prejuízo das demais despesas enumeradas na Resolução CVM 60, independentemente de qualquer aprovação por parte dos Titulares de CRI:
- (a) todos os custos e Despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI, as Despesas descritas no Termo de Emissão, incluindo as remunerações e despesas recorrentes e eventuais extraordinárias devidas ao Custodiante, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, à Emissora, B3 e entre outras;
 - (b) todas as Despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Custodiante, o Escriturador, a Agência de Classificação de Risco, o Agente Fiduciário e a B3;
 - (c) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
 - (d) das eventuais Despesas com terceiros especialistas, sejam empresas de classificação de risco, advogados, auditores, fiscais, empresas especializadas em cobrança relacionados, com a B3 e com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, a realização dos Créditos Imobiliários e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado;
 - (e) as Despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, se for o caso, liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração será conforme estipulado no presente instrumento, bem como no Anexo VI do Termo de Emissão, devidos anualmente a Emissora, líquida de todos e quaisquer tributos, impostos e taxas, a ser paga em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da Primeira Data de Integralização e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, além do valor de R\$ 1.000,00 (um mil) de hora-homem de trabalho devida para a realização de atividades extraordinárias (**“Remuneração Independente”**), tais como: (i) emissão de novas Séries na mesma Emissão e/ou a reestruturação da Oferta de CRI; (ii) a realização de assembleias de Titulares de CRI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) elaboração de cálculos para fins de reestruturação do lastro ou da garantia; (v) substituição de garantia; e (vi) pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações. A Remuneração Independente será atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela



variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora. A Devedora também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da Cetip; outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado;

- (f) de Despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas no Termo de Emissão, inclusive, mas sem se limitar, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (g) das Despesas de registro nos competentes cartórios, inclusive cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, bem como de eventuais aditamentos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (h) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e
- (i) quaisquer outros honorários, custos e despesas expressamente previstos neste Termo de Securitização e atribuídos ao Patrimônio Separado.

17.1.2 Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 18 abaixo, bem como quaisquer encargos decorrentes de alterações em referida tributação.

17.1.3 Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e/ou não recebimento de recursos da Devedora, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 15.2 deste Termo de Securitização, para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI. Se os Titulares de CRI, por meio da Assembleia Especial de Titulares de CRI, aprovarem o aporte de recursos para pagamento das Despesas, tal aporte terá prioridade de reembolso com os recursos do Patrimônio Separado. Caso, por outro lado, a Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja realizada por falta de quórum de instalação, ou, em sendo instalada, na forma prevista neste Termo de Securitização, os Titulares de CRI não aprovem o aporte dos recursos, tal fato configurará um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.5 deste Termo de Securitização, com a entrega dos bens, direitos e garantias pertencentes ao



Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos 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. As Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas pela Devedora e que tenham sido pagas com recursos aportados pelos Titulares de CRI, na forma deste item, serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, e poderão ser cobradas diretamente da Devedora, nos termos das Notas Comerciais.

- 17.1.4 Será constituído um Fundo de Despesas na Conta Centralizadora. A Emissora, conforme autorizada pela Devedora, reterá o Valor Total do Fundo de Despesas do valor da integralização das Notas Comerciais, da Primeira Data de Integralização e das subsequentes, se necessário, para as despesas de um ano. O Fundo de Despesas será recomposto pela Devedora sempre que observado o não atendimento do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
- 17.1.5 Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados, pela Emissora, nas Aplicações Financeiras Permitidas, passíveis de liquidação imediata conforme demandado para o pagamento de Despesas.
- 17.1.6 A Securitizadora realizará a verificação dos valores contidos na Conta Fundo de Despesas nas Datas de Verificação e, caso o Fundo de Despesas se torne inferior ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, a Emissora solicitará à Devedora que realize o depósito, na Conta Centralizadora, do montante suficiente para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 14.4 do Termo de Emissão, mediante o envio de memória de cálculo detalhada, incluindo os recursos estimados para manutenção das despesas atribuídas ao Fundo de Despesas para o próximo ano. Caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento pela Devedora da comunicação enviada pela Securitizadora, o Valor Inicial do Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado, para pagamento das referidas despesas, desde que observado o previsto no presente Termo de Securitização. Na insuficiência do Patrimônio Separado, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a respeito do aporte, pelos Titulares de CRI, dos recursos necessários para o pagamento das Despesas e manutenção dos CRI, nos termos do disposto nas Cláusulas 17.1.2 e 17.3 deste Termo de Securitização.
- 17.1.7 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.



17.1.8 Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

17.2 Impostos. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos na Cláusula 18 deste Termo de Securitização.

18 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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.

18.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

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 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. 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.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.



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 71, inciso I, da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, 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 nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), 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 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução 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 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

18.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024 (em vigor a partir de 1º de janeiro de 2025, em substituição à revogada Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de 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% (dezesete por cento), 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.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010. Ressalta-se que, embora a Lei 9.430/96 (com redação dada pela Lei 14.596/23) tenha definido a alíquota mínima para caracterização de JTF como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

18.3 IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/24, 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 e alterações posteriores. 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 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

19 PUBLICIDADE

19.1 Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes. 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.

19.1.1 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 nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.



19.1.2 As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

20 REGISTRO DESTE TERMO

20.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430/22, sendo que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Adicionalmente, o Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização.

21 FATORES DE RISCO

21.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

22 DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 Comunicações. 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) Se para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc
Website: <https://emissoes.virgo.inc/>

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: +55 (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação de ativos)

22.1.2 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais



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/2hw ea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

- 22.1.3** Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Termo, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados na Cláusula 22.1 acima. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.
- 22.1.4** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.
- 22.2** **Validade, Legalidade e Exequibilidade.** Se uma ou mais disposições contidas neste Termo de Securitização forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
- 22.3** **Irrevogável e Irretratável.** Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.
- 22.4** **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.
- 22.5** **Assinaturas.** As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditamentos, conforme aplicável), será considerada a mais recente, dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, este Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
- 22.6** **Operação de Securitização.** As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



23 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

- 23.1 Legislação Aplicável.** Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
- 23.2 Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Termo de Securitização, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



ANEXO I

Descrição 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:

Valor Total: O valor total da emissão de Notas Comerciais será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais);

Quantidade: Foram emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais.

Data de Emissão das Notas Comerciais: 09 de junho de 2025;

Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais;

Devedora: RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão será de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030;

Atualização Monetária das Notas Comerciais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será objeto de atualização monetária;

Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 102,00% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“Taxa DI”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“Remuneração”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão; conforme fórmula constante do Termo de Emissão;

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo V** do Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no Anexo V ao Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento;



Amortização das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo (“**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**”):

Parcela	Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
1ª	09/06/2028	33,3333%
2ª	09/06/2029	50,0000%
3ª	Data de Vencimento	100,0000%

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito têm “habite-se”? Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização; e

Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação? Conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização.



ANEXO II

Declaração de Custódia

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, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social (“**Instituição Custodiante**” ou “**Vórtx**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Emissora**”) e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via uma via, assinada digitalmente, **(i)** do “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” celebrado em 10 de junho de 2025, **(ii)** do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 10 de junho de 2025, celebrado entre RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Emissora, **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 31.300.025.837 e **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326 (“**Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão**”) e **(iii)** do “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 10 de junho de 2025, entre a Emissora e a Vórtx (“**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização**”), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série e classe únicas (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e as Notas Comerciais. A Instituição Custodiante declara que o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.



As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
José Eduardo Santos Junqueira
Assinado por JOSE EDUARDO GAMBICA JUNQUEIRA-4230529830
CPF: 4230529830
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 18:09:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DISTRIBUIDOR RFB 03
ICP-Brasil

DocuSigned by
Vitoria Gouveia de Brito
Assinado por VITORIA GUMARAES HAVR-40847011846
CPF: 40847011846
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 19:35:16 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFERWEB RFB 04
ICP-Brasil



ANEXO VII

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
		1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		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\$
ESTRADA ANTIGA DO MAR	R\$ 22.422.899	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 291.498	R\$ 2.825.285	R\$ 5.202.113	R\$ 8.991.583	R\$ 4.888.192	R\$ 224.229	R\$ 0	R\$ 0
SURUBIM	R\$ 23.551.004	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 306.163	R\$ 2.967.427	R\$ 5.463.833	R\$ 9.443.953	R\$ 5.134.119	R\$ 235.510	R\$ 0
CARLOS LIVIERO	R\$ 22.638.828	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.969.578	R\$ 4.052.350	R\$ 8.489.560	R\$ 6.882.204	R\$ 1.245.136	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
MARGINAL ESQUERDA	R\$ 19.727.063	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.229.158	R\$ 3.905.959	R\$ 7.851.371	R\$ 5.247.399	R\$ 493.177	R\$ 0	R\$ 0
JAMES STOLZ	R\$ 20.544.400	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.253.208	R\$ 3.554.181	R\$ 6.944.007	R\$ 6.964.551	R\$ 1.828.452	R\$ 0	R\$ 0
OLIVIA GUEDES	R\$ 16.115.806	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.748	R\$ 2.497.950	R\$ 4.931.437	R\$ 5.995.080	R\$ 2.030.592	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e seguintes do Termo de Emissão.

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

Ademais 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 Notas Comerciais ou resgate antecipado dos CRI.



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
como Emitente

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Securitizadora

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
e
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
como Fiadoras

datado de
14 de maio de 2025

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas (“**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”):

- (1) **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.237.336.285, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Emitente**”);
- (2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Titular de Notas Comerciais Escriturais**” ou “**Securitizadora**”);
- (3) **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”, em conjunto com JUCESP, “**Juntas Comerciais**”) sob o NIRE nº 31.300.025.837, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Direcional**”); e
- (4) **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326, neste ato representada na forma do seu contrato social (“**Lucio**”, em conjunto com Direcional, “**Fiadoras**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Emitente tem por objeto social atividades preponderantemente do setor imobiliário, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”), nos termos de seu contrato social, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
- (B) a Emitente emitirá, no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão (“**Emissão**”) de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na sua Data de Emissão (conforme abaixo definida), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“**Lei nº 14.195**”), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5.1 abaixo (“**Notas Comerciais**”), observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido) após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido);

- (C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e deste Termo de Emissão (conforme abaixo definido) (“**Créditos Imobiliários**”);
- (D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**” ou “**Agente Fiduciário dos CRI**”);
- (E) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na categoria S2, perante a CVM, sob o nº 728, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”);
- (F) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**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 no Termo de Securitização), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares (“**Oferta**”);
- (G) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização (“**Operação de Securitização**”) e nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, motivo pelo qual a Securitizadora comparece ao presente Termo de Emissão, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;
- (H) a Securitizadora, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, ou seja, 100.000 (cem mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nos termos

e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”), sendo certo que a distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional será conduzida pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação;

- (I) no âmbito da Oferta, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição (i) da taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; (ii) da quantidade final de CRI emitidos e, conseqüentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; (iii) do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo (“**Procedimento de Bookbuilding**”);
- (J) para os fins da Emissão e da Oferta, serão considerados “**Documentos da Operação**”: (i) este Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); (v) o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (ix) o Prospecto Preliminar da Oferta, a ser disponibilizado quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos, “**Prospecto Preliminar**”); (x) o Prospecto Definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após a obtenção do registro da Oferta na CVM, em conjunto com a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) (“**Prospecto Definitivo**”, quando em conjunto com Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”); (xi) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); (xii) o documento de aceitação da Oferta (conforme definidos nos Prospectos); (xiii) o Material Publicitário; (xiv) quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta; e (xv) eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores;
- (K) os Créditos Imobiliários não estão vedados de serem utilizados como lastro dos CRI à luz da Resolução CMN 5.118; e
- (L) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

celebram o presente “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo de Emissão**” ou “**Termo**” ou “**Instrumento**”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

- 1.1 O presente Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 13 de maio de 2025, cuja ata deverá ser arquivada na JUCESP nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) as condições da Emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e (ii) a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a

celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta (**"Aprovação Societária Emitente"**).

- 1.2** A celebração do presente Termo de Emissão e a outorga da Fiança (conforme abaixo definido), pelas Fiadoras, dentre outros, são realizados com base **(i)** no disposto no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente nessa data; e **(ii)** em Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025 (**"Aprovação Societária Lucio"**, em conjunto com Aprovação Societária Emitente **"Aprovações Societárias"**), cuja ata será arquivada na Junta Comercial competente, na qual, dentre outras matérias: **(a)** foi aprovada as condições da Fiança, nos termos deste Termo de Emissão; e **(b)** os administradores foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta.

2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para colocação privada, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1 Distribuição Não Sujeita a Registro perante a CVM e ANBIMA

- 2.1.1** As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante **(i)** a CVM; e **(ii)** a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**).

2.2 Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

- 2.2.1** As atas das Aprovações Societárias serão devidamente arquivadas nas respectivas Juntas Comerciais competentes.
- 2.2.2** A Emitente e a Lucio se comprometem a enviar à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento das atas das Aprovações Societárias nas respectivas Juntas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da respectiva data de realização; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das atas das Aprovações Societárias arquivadas nas respectivas Juntas Comerciais, contendo a chancela digital de arquivamento nas respectivas Juntas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento. A Emitente e a Lucio arcarão com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.
- 2.2.3** Os atos societários da Emitente e da Fiadora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados nas respectivas Juntas Comerciais.

2.3 Constituição da Fiança

- 2.3.1** Em virtude da Fiança prestada pelas Fiadoras, em benefício do Titular de Notas Comerciais, o presente Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, incluindo o aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Cartório de RTD**"), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("**Lei de Registros Públicos**").
- 2.3.2** A Emitente compromete-se a protocolar este Termo de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas devendo a Emitente envidar melhores esforços e adotar todas as diligências para o atendimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD.
- 2.3.3** A Emitente deverá apresentar ao Titular de Notas Comerciais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD, do presente Termo de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo arquivamento no Cartório de RTD, prorrogáveis por iguais períodos, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD.

2.4 Colocação

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

3 Negociação

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

4 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

- 4.1** A Emitente tem por objeto social exclusivamente o ramo de atividade: **(i)** incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com promoção, planejamento e desenvolvimento destes ("**Empreendimentos**"); **(ii)** a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; **(iii)** a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades além da prática de todos os atos relativos a implantação, gestão e administração dos Empreendimentos;

e **(iv)** o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentada ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada.

5 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Emitente, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (conforme abaixo definidas), para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emitente diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na **Tabela 1 do Anexo I** ao presente Termo ("**Empreendimentos Imobiliários**"), devendo a Emitente transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo II** do presente Termo de Emissão.

5.1.1 Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários ("**Custos e Despesas**") encontram-se devidamente descritos na **Tabela 2 do Anexo I** deste Termo de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas; e **(iv)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (i) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente deverá prestar contas à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de agosto e fevereiro, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório ("**Relatório Semestral**") conforme Cronograma Indicativo, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Emitente e/ou suas controladas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários ("**Documentos Comprobatórios**"), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de fevereiro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das

notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

- (ii) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emitente, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emitente) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima.
- (iii) O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Emitente não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo a Titular de Notas Comerciais Escriturais e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.
- (iv) Para fins do item (i) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Titular de Notas Comerciais Escriturais.
- (v) Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na **Tabela 1 do Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo II** ao presente Termo de Emissão ("**Cronograma Indicativo**"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado.

5.1.2 A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Emitente e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

5.1.3 Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**"), e do Termo de Securitização, caso a Emitente deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do **Anexo I** a este Termo de Emissão novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emitente, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira

ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo.

- (i) A Emitente poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão, mediante prévia anuência da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emitente, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Emitente. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.
- (ii) A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do item (i) acima, **(a)** deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(b)** após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(c)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Emitente será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.1.4 A Emitente obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

5.1.5 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 5.1.5 deverá ser realizado nos termos definidos na respectiva decisão judicial transitada em julgado.

5.1.6 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emitente no âmbito deste Contrato, a Securitizadora deverá notificar a Emitente, em até

03 (três) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emitente e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emitente opte por não assumir a defesa, ainda que esta lhe tenha sido oportunizada tempestivamente e lhe tenham sido enviados todos os subsídios e informações pela Securitizadora, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

- 5.1.7 O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão deste instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).
- 5.1.8 Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emitente, os montantes restituídos.
- 5.1.9 As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.
- 5.1.10 A Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se obriga a indenizar a Emitente: (i) por eventuais bloqueios judiciais ou prejuízos que a Emitente venha a ter em razão da titularidade da Conta do Patrimônio Separado em nome da Securitizadora, devendo a Securitizadora repor eventuais valores que forem bloqueados em até 2 (dois) Dias Úteis contados de eventual decisão pelo bloqueio, desde que referido bloqueio não se relacione com esta emissão ou com a Emitente; e (ii) de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento, pela Securitizadora, de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
- 5.1.11 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no **Anexo I**, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.
- 5.1.12 O presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emitente deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da

Titular de Notas Comerciais Escriturais ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis. Caso seja verificado qualquer necessidade de alteração no **Anexo I** pela Emitente e/ou pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, as Partes se comprometem a celebrar os aditamentos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio do Relatório Semestral. A Emitente compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

- (i) Nos termos dos itens (i) e seguintes da Cláusulas 5.1.1 acima e da Cláusula 13.3 (xix) do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Emitente.
- (ii) Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos pela Emitente para qualquer uma das suas Controladas por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre a Emitente e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

- 5.1.13** A Titular de Notas Comerciais Escriturais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular de Notas Comerciais Escriturais, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos, sendo que a Emitente terá total discricionariedade para aprovar o terceiro especializado a ser contratado, mediante apresentação, pelo Agente Fiduciário dos CRI de, no mínimo, 3 propostas diferentes.
- 5.1.14** Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.1.15** Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emitente por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Emitente.
- 5.1.16** A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão da liquidação da Titular de Notas Comerciais Escriturais objeto deste Termo de Emissão.

5.1.17 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida neste Termo de Emissão.

5.1.18 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no **Anexo I** deste Termo de Emissão.

6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

6.1 As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, no âmbito da Operação de Securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

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

6.3 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.4 A Emitente obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.5 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

6.6 Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Titular de Notas Comerciais Escriturais, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, nos moldes da Cláusula 12 abaixo, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 Número da Emissão

7.1.1 A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

7.2 Valor Total da Emissão

7.2.1 O valor total da Emissão será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (“**Valor Total da Emissão**”) observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de **(a)** aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais e demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Emitente e das Fiadoras; ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.3 Número de Séries

7.3.1 A Emissão será realizada em série única.

7.4 Quantidade

7.4.1 Serão emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, sem **(a)** necessidade de aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais e das demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Emitente e das Fiadoras; ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4.2 Na hipótese de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“**Montante Mínimo**”).

7.5 Valor Nominal Unitário

7.5.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”).

7.6 Escriturador das Notas Comerciais

7.6.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no Considerando (D) acima (“**Escriturador das Notas Comerciais**”).

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

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

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

- (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

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

7.6.6 A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

7.6.7 A Emitente e a Titular de Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

7.7 Data de Emissão

7.7.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 09 de junho de 2025 ("**Data de Emissão**").

7.8 Data de Início da Rentabilidade

7.8.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida abaixo) ("**Data de Início da Rentabilidade**").

7.9 Local de Emissão

7.9.1 Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

7.10 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

7.10.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

7.11 Conversibilidade

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

7.12 Prazo e Data de Vencimento

- 7.12.1 Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

7.13 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

- 7.13.1 Para os fins dessa Emissão, as Notas Comerciais serão **(i)** subscritas, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no **Anexo IV** deste Termo de Emissão; e **(ii)** integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização (conforme definidas abaixo), à vista e em moeda corrente nacional, **(a)** na primeira data de integralização dos CRI ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e **(b)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 7.15 deste Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto nas Cláusulas 7.13.2 a 7.13.4 abaixo.
- 7.13.2 O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, estará condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à emissão, subscrição e integralização de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como após verificadas as condições precedentes estabelecidas no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*", a ser celebrado entre a Emitente, a Titular de Notas Comerciais Escriturais, as Fiadoras e a instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI ("**Condições Precedentes de Integralização**", "**Contrato de Distribuição**" e "**Coordenador Líder**", respectivamente), bem como **(i)** conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória à Securitizadora; e **(ii)** recebimento exclusivamente, pela Securitizadora até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas do parecer legal emitido pelo assessor legal da Devedora, atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da *due diligence* legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo do Termo de Emissão.

- 7.13.3** O Preço de Integralização será pago pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente nº 61606-1, agência 0587, mantida junto ao Banco Itaú (341) de titularidade da Emitente (“**Conta de Livre Movimentação**”) no mesmo dia em que as Condições Precedentes de Integralização sejam integralmente cumpridas, e desde que o atendimento das referidas Condições Precedentes de Integralização e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) até as 16:00 (dezesesseis horas) (inclusive) do dia em questão.
- 7.13.4** Caso o recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado ou a verificação de cumprimento das Condições Precedentes de Integralização venha a ocorrer após as 16:00 (dezesesseis horas) (exclusive) de determinado dia, o Preço de Integralização será pago pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente seguinte, observada a dedução das Despesas *Flat* e do montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, dos recursos advindos da integralização dos CRI. Não obstante, caso a Securitizadora tenha recebido parte dos recursos antes das 16:00 (dezesesseis horas) considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, do dia em questão, a Securitizadora deverá transferir tais recursos para a Emitente neste mesmo dia.
- 7.13.5** As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio em caso de integralização com ágio ou deságio dos CRI, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI. Neste caso, a Emitente receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada das comissões do Coordenador Líder. A aplicação do ágio ou deságio aos CRI será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.
- 7.13.6** Para os fins desta Emissão, as Notas Comerciais passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora após a assinatura de Boletim de Subscrição, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais, a qual somente ocorrerá após o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização, mediante a integralização dos CRI pelos respectivos investidores e repasse dos recursos à Emitente.
- 7.13.7** Desta forma, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI.

7.14 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

7.14.1 O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

7.15 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

7.15.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*” (“**Taxa DI**”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“**Taxa Teto**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração**”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**FatorDI**” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“**n**” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“**p**” = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto

“**k**” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

“DIk” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

- 7.15.2 Para fins deste Termo de Emissão, “**Período de Capitalização**” significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (exclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (exclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
- 7.15.3 **Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.** Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Emitente, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 7.15.4 Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Emitente, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado

que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 7.15.3 acima.

- 7.15.5** Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais.
- 7.15.6** Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.16 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

- 7.16.1** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo V** a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no **Anexo V** ao presente Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento.
- 7.16.2** O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente nº 97713-5, agência nº 3100 mantida no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI (“**Conta do Patrimônio Separado**”) necessariamente até às 17:00 (dezesete horas) de cada Data de Pagamento da Remuneração.

7.17 Amortização do Principal das Notas Comerciais

- 7.17.1** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, conforme cronograma estabelecido no Anexo V deste Termo de Emissão (“**Amortização**”). O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Conforme acima definido.

Ta_i = n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do **Anexo V**.

7.17.2 Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo ("**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**"):

Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
09/06/2028	33,3333%
11/06/2029	50,0000%
Data de Vencimento	100,0000%

7.18 Local e Horário de Pagamento

7.18.1 Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até às 20:00 (vinte horas) do dia da respectiva data de pagamento.

7.19 Direito ao Recebimento dos Pagamentos

7.19.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

7.20 Prorrogação dos Prazos

7.20.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por "**Dia Útil**" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de "**Dia Útil**", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

7.21 Encargos Moratórios

7.21.1 Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais

Escriturais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança ("**Encargos Moratórios**"), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente e pelas Fiadoras, na proporção de cada Fiadora.

7.22 Decadência dos direitos aos acréscimos

7.22.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.21 acima, o não comparecimento da Titular de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

7.23 Repactuação Programada

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

7.24 Publicidade

7.24.1 Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular de Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 10 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

7.25 Liquidez e estabilização

7.25.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

8 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

8.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

8.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

8.1.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"); e **(iii)** de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata*

temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50:

- 8.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Comunicação de Resgate**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 8.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
- 8.1.4** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
- 8.1.5** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.2 Resgate Antecipado Obrigatório

- 8.2.1** A Emitente deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais, nas hipóteses de declaração/ocorrência de **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 9 abaixo; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do DI conforme previsto na Cláusula 7.15.6 acima; e/ou **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**”).
- 8.2.2** A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate das Notas Comerciais, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais será realizado; (ii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; e (iii) demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.

- 8.2.3 Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**”), devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.
- 8.2.4 A Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.
- 8.2.5 Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.
- 8.2.6 As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

8.3 Amortização Extraordinária Facultativa

- 8.3.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais (“**Amortização Extraordinária Facultativa**”).
- 8.3.2 A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.
- 8.3.3 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emitente será equivalente ao (i) percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (“**Valor da Amortização Extraordinária Facultativa**”); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento:

Prêmio de Resgate = $PU \cdot [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50:

- 8.3.4** A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 8.3.3 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- 8.3.5** A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento da Remuneração e um Dia Útil.
- 8.3.6** Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.4 Aquisição Facultativa

- 8.4.1** Em razão da vinculação aos CRI, a Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais.

8.5 Oferta de Resgate Antecipado

- 8.5.1** A Emitente poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").
- 8.5.2** A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(i)** o Valor do Resgate Antecipado; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor do Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais**").
- 8.5.3** A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Titular de Notas Comerciais Escriturais seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.

- 8.5.4** A Emitente deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.
- 8.5.5** Caso a Titular de Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.
- 8.5.6** As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.
- 8.5.7** A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Notas Comerciais canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).
- 8.5.8** Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.
- 8.5.9** Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Emitente não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado das Notas Comerciais.
- 8.5.10** A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

8.6 Garantia Fidejussória

- 8.6.1** As Fiadoras, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, garantem e se responsabilizam, até o limite do Percentual da Fiança (conforme abaixo definido) na qualidade de fiadoras, devedoras solidárias junto à Emitente e principais pagadoras, no limite do Percentual da Fiança, pelo o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, **(i)** às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de

Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; **(ii)** às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI; e **(iii)** às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão ("**Obrigações Garantidas**"), nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**"), renunciando expressamente aos benefícios dos artigos 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**" e "**Fiança**", respectivamente).

- 8.6.2** A Fiança será prestada pelas Fiadoras observado o seguinte percentual máximo por Fiadora: **(i)** Direcional 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; e **(ii)** Lucio 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas ("**Percentual da Fiança**").
- 8.6.3** As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelas Fiadoras, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de notificação por escrito enviada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Emitente e às Fiadoras informando a falta de pagamento por parte da Emitente, na respectiva data de pagamento, de qualquer valores relativos às Obrigações Garantidas devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes comprovadamente devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais a título de principal, Remuneração, Encargos Moratórios ou de demais encargos de qualquer natureza. Tal notificação deverá ser enviada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil, respeitados os prazos de cura previstos neste Termo de Emissão, após a ocorrência da falta de pagamento pela Emitente de qualquer Obrigação Garantida ou quando do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que, em qualquer caso no âmbito dos documentos da Oferta, nenhum atraso por parte da Titular de Notas Comerciais Escriturais no envio de notificação prejudicará o direito da Titular de Notas Comerciais Escriturais e dos investidores dos CRI de exercer, a qualquer tempo, seus direitos no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta, devendo as Fiadoras serem devidamente notificadas para pagamento ou cumprimento da obrigação no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação. O pagamento das Obrigações Garantidas, na medida exata da parcela da dívida inadimplida, observados os prazos de cura previstos, conforme informado na notificação escrita acima mencionada, será realizado pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, de acordo com os termos e procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão.
- 8.6.4** Todos e quaisquer pagamentos realizados pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante, 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 as Fiadoras pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular de Notas Comerciais Escriturais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

- 8.6.5** As Fiadoras declaram, neste ato, que a Fiança aqui referida é prestada pelas Fiadoras em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na presente data e assim permanecendo até o pagamento total, pela Emitente ou pelas Fiadoras, das Obrigações Garantidas, observado o Percentual da Fiança.
- 8.6.6** Nenhuma objeção ou oposição da Emitente, observados os prazos de cura previstos, poderá ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular de Notas Comerciais Escriturais.
- 8.6.7** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis devidamente formalizados pelas Fiadoras, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive em caso de pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, autofalência ou falência, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, observado o Percentual da Fiança.
- 8.6.8** A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé pelas Fiadoras, nos termos das disposições legais aplicáveis.
- 8.6.9** No exercício de seus direitos, nos termos deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais poderão executar e excutir a Fiança, observado o Percentual da Fiança, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
- 8.6.10** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos prazos para execução da Fiança constituída em favor da Titular de Notas Comerciais Escriturais desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, observados os prazos prescricionais previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.
- 8.6.11** O Agente Fiduciário dos CRI poderá observado o disposto acima, em nome da Titular de Notas Comerciais Escriturais, executar a Fiança, observado o Percentual da Fiança, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Emissão.
- 8.6.12** As Fiadoras desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Emitente qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança após a Titular de Notas Comerciais Escriturais ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos deste Termo de Emissão.
- 8.6.13** As Fiadoras desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9 VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 9.1.1 a 9.1.9 abaixo, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, dos valores devidos nos termos da Cláusula 9.1.9 abaixo, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um **“Vencimento Antecipado”**).

9.1.1 Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais (**“Vencimento Antecipado Automático”**), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.1.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

- (i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente (**“Controladas”**) e/ou das Fiadoras; **(b)** pedido de autofalência pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada (**“Lei de Recuperação de Empresas e Falências”**) ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Emitente, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emitente, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** caso a Emitente e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos neste Termo de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou de quaisquer de suas Controladas;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou

- decisão de exigibilidade imediata que tenha reconhecida a referida anulação, invalidade, nulidade ou inexecutabilidade;
- (iv) questionamento judicial, pela Emitente e/ou por quaisquer de suas Controladas pelas Fiadoras, de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
 - (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
 - (vi) protesto de títulos, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o montante de, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi susinado, suspenso ou cancelado ou **(c)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou **(d)** seja objeto de discussão e caso a Emitente apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juízo;
 - (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente, de quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
 - (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irreversível), em valor unitário ou agregado, igual ou superior, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
 - (ix) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emitente e/ou por suas Controladas, conforme descrito na Cláusula 5 acima.

9.1.2 Constitui evento de inadimplemento não automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais (“**Vencimento Antecipado Não Automático**”), aplicando-se o disposto na Cláusula 9.1.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

- (i) descumprimento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras;
- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não decorrente deste Termo de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Emitente, e/ou de suas Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 9.1.1(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* pela Emitente, suas Controladas, pelas Fiadoras e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em seu nome;
- (v) redução de capital da **(1)** Emitente e da Lucio, considerando, individualmente, o capital social integralizado nesta data, seja em uma única operação ou em conjunto de operações, sem a prévia aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais, exceto se a redução tiver como finalidade a absorção de prejuízos acumulados; **(2)** Direcional ou de das Controladas Relevantes da Direcional (conforme abaixo definido); exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na legislação aplicável; **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital de controladas da Direcional que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Direcional, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Direcional, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Direcional**”), **(I)** se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a própria Direcional; ou **(II)** se a redução não implicar em

valor inferior ao capital social das Controladas Relevantes da Direcional; e **(c)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social da Devedora, Lucio, Direcional na data de assinatura deste Termo;

- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Emitente, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;
- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas, e/ou pelas Fiadoras, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Emitente e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que **(a)** possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; **(b)** possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Emitente e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras; ou **(c)** faça com que as demonstrações financeiras da Emitente ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Emitente e/ou das Fiadoras; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, este Termo de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Emitente e/ou das Fiadoras; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado ("**Efeito Adverso Relevante**") ou **(b)** que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente, Controladas e/ou as Fiadoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente, das Controladas e/ou das Fiadoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, exceto caso a Emitente e/ou as Fiadoras comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;
- (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Emitente e/ou das Fiadoras, de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Emitente ou de suas Controladas, exceto se **(a)** previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** no caso de cisão de Controladas que permaneçam detidas integralmente pela Emitente;

- (x) cisão das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco das Fiadoras existente no momento anterior à cisão ou **(c)** no caso da Lucio, as operações que sejam realizadas entre as empresas do grupo econômico da Lucio;
- (xi) fusão ou incorporação da Emitente, ou das Controladas, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da Emitente ou das Fiadoras; ou **(c)** ainda haja manutenção do controle indireto da Emitente pelas Fiadoras;
- (xii) fusão ou incorporação das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da respectiva Fiadora; **(c)** no caso da Lucio, se realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou **(d)** ainda haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xiii) qualquer mudança no Controle, direto ou indireto, (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário da Emitente e/ou das Controladas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da Emitente; **(b)** haja manutenção do controle direto e/ou indireto da Emitente pelas Fiadoras, admitindo-se, inclusive, a entrada de novo sócio no capital social da Emitente desde que mantido (ou compartilhado) o Controle pelas Fiadoras em conjunto;
- (xiv) qualquer mudança no Controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário das Fiadoras sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da respectiva Fiadora, **(b)** no caso da Lucio, realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou ainda **(c)** haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xv) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão;
- (xvi) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Emitente e/ou às Fiadoras, às Notas Comerciais e/ou aos CRI; e
- (xvii) não pagamento, pela Emitente, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emitente receber notificação neste sentido.

9.1.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 9.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas,

independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima.

- 9.1.4** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 9.1.2 acima, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima.
- 9.1.5** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 9.1.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização. A B3 deve ser comunicada imediatamente ocorrência de vencimento antecipado.
- 9.1.6** Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 9.1.2 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 9.1.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Titular de Notas Comerciais Escriturais a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo **NÃO** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes deste Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 9.1.5 acima: **(1)** não seja instalada em segunda convocação; ou **(2)** a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes deste Termo de Emissão.
- 9.1.7** A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate

Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).

- 9.1.8** As deliberações nas Assembleias de Pedido de *Waiver* serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 9.1.9** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Emitente, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Emitente efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emitente receber o comunicado por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 9.1.8 serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular de Notas Comerciais Escriturais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DAS FIADORAS

10.1 A Emitente e as Fiadoras estão adicionalmente obrigadas a, conforme aplicável:

- (i) fornecer à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 15 (quinze) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como **(2)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro ou representante legal, na forma do seu contrato social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;

- (b) uma cópia eletrônica (*PDF*) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Titular de Notas Comerciais Escriturais que integre a Emissão, acompanhada da lista de presenças;
 - (c) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, incluído cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Direcional, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e
 - (d) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contados da Data de Vencimento.
- (ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
 - (iii) observar, cumprir e zelar para que a Emitente, suas Controladas e/ou as Fiadoras, seus administradores respectivos e empregados agindo a mando e em seu respectivo nome cumpram, e envidar melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas cumpram, qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), devendo **(a)** zelar para que e seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e empregados, agindo a mando e em nome da Emitente, de suas Controladas e/ou das Fiadoras, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e envidar os melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(b)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** manter políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que a Titular de Notas Comerciais Escriturais entender necessárias; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos na forma prevista neste Termo de Emissão; **(f)** adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 11.129, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumprir todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos,

infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;

- (iv) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vi) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Titular de Notas Comerciais Escriturais sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;
- (vii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, necessárias ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (ix) aplicar, e fazer com que as Controladas pliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito neste Termo de Emissão;
- (x) cumprir todas as normas editadas pela CVM, pela B3, pela ANBIMA e pelo CMN, necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118;
- (xi) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores e membros do conselho, que atuem a mando e em nome da Emitente, sob qualquer forma, cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor (**“Legislação Socioambiental”**);
- (xii) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores e membros do conselho, quando atuando a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, cumpram, a legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero (**“Legislação de Proteção Social”**);

- (xiii) caso ocorra questionamento judicial deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, por qualquer terceiro, promover a adequada defesa no devido prazo legal, de modo a preservar os interesses da Titular de Notas Comerciais Escriturais e dos Titulares de CRI e a validade e exequibilidade do presente Termo de Emissão, das Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação e dos CRI, conforme o caso;
- (xiv) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador dos CRI e o Banco Liquidante;
- (xv) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais e os CRI que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xvi) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA no prazo estabelecido por essas entidades, caso e conforme aplicável;
- (xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- (xviii) informar à Titular de Notas Comerciais Escriturais e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xix) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular de Notas Comerciais Escriturais sobre a convocação, pela Emitente, de qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (xx) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, sempre que solicitado; e
- (xxi) constituir o Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas poderá ser composto por meio de recursos descontados pela Securitizadora do preço a ser pago pela aquisição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emitente deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, 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 respectiva Conta do Patrimônio Separado.

11 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DAS FIADORAS

- 11.1** Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente e as Fiadoras, nesta data, declaram individualmente que:

- (i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (ii) a Emitente e a Lucio são sociedades empresárias limitadas atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a Direcional é sociedade por ações atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iv) a celebração deste Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;
- (v) a Emitente e a Lucio são sociedades empresárias limitadas devidamente organizadas e constituídas de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (vi) a Direcional é sociedade por ações devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (vii) as pessoas que representam na assinatura deste Termo de Emissão têm poderes bastantes para tanto, estando estes vigentes;
- (viii) todas as informações prestadas no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e a Emitente e as Fiadoras se responsabilizam por tais informações prestadas;
- (ix) a Emitente cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Notas Comerciais, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão;
- (x) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, quando a mando e em nome da Emitente e/ou das Fiadoras, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xi) este Termo de Emissão, os demais Documentos da Operação de que sejam parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emitente e das Fiadoras, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (xii) a emissão de Notas Comerciais, a celebração deste Termo de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: **(a)** não infringem o contrato social da Emitente e da Lucio e o estatuto social da Direcional, ou qualquer **(1)** norma aplicável à Emitente e às Fiadoras, contrato ou instrumento do qual a Emitente, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável, sejam parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(2)** ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emitente, das Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável; **(b)** nem resultará em: **(1)** vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual as Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável

sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, das Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável, que não os previstos nas Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;

- (xiii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xv) cumpre e faz com que seus diretores, administradores e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emitente e as Fiadoras, cumpram a Legislação Socioambiental, incluindo, sem se limitar, **(a)** o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e desde que tal questionamento não cause um Efeito Adverso Relevante; **(b)** adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; **(c)** cumpre as determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante; e **(d)** é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Notas Comerciais, isentando desde já a Titular de Notas Comerciais Escriturais de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emitente após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Notas Comerciais;
- (xvi) cumpre e faz com que seus diretores, administradores e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emitente, cumpram a Legislação de Proteção Social, bem como adotam as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xvii) inexistente, para fins de emissão das Notas Comerciais e formalização deste Termo de Emissão: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Notas Comerciais e/ou este Termo de Emissão e/ou os CRI;

- (xviii) não tomou e não tomará quaisquer outro financiamento na modalidade de emissão de certificados de recebíveis imobiliários sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Notas Comerciais. Ressalva-se, contudo, o direito da Emitente de contratar qualquer modalidade de financiamento, inclusive via emissão de certificados de recebíveis imobiliários, dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Notas Comerciais, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos neste Termo de Emissão;
- (xix) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais, dos CRI, do Termo de Securitização, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão;
- (xx) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista neste Termo de Emissão;
- (xxi) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xxii) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emitente previstas nas Notas Comerciais;
- (xxiii) em relação às Fiadoras, as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2022, 2023 e 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira das Fiadoras naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento das Fiadoras, incluindo por obrigações *off-balance*;
- (xxiv) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Direcional são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxv) as informações constantes do Formulário de Referência da Direcional nos termos da Resolução CVM 80, e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na internet são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Direcional;
- (xxvi) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emitente e das Fiadoras de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão e/ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvii) as informações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emitente e às Fiadoras;

- (xxviii) cumpre e faz com que as suas controladas, diretores, administradores e membros do conselho, quando a mando e em nome da Emitente, cumpram a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social e que a utilização dos valores objeto das Notas Comerciais não implicará na violação da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social;
- (xxix) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta Operação de Securitização e entendem os riscos inerentes a tal operação;
- (xxx) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emitente, das Fiadoras ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de cotas do capital social da Emitente, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emitente;
- (xxxi) inexistência de violação ou condenação, pela Emitente, pela Fiadoras ou, em seu melhor conhecimento, por parte de seus administradores e empregados, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- (xxxii) cumpre, e faz com que seus administradores e empregados, quando a mando da Emitente e/ou das Fiadoras, cumpram as Leis Anticorrupção, sendo que inexistência de violação ou condenação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emitente, pelas Fiadoras e, em seu melhor conhecimento, seus administradores e empregados;
- (xxxiii) **(a)** envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente e das Fiadoras, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; **(b)** absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Titular de Notas Comerciais Escriturais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(d)** realizará eventuais pagamentos devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais exclusivamente por meio de transferência bancária;
- (xxxiv) possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços durante a vigência dos serviços prestados por estes;
- (xxxv) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realizar ou ter realizado ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado

ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** realizar ou ter realizado um ato de corrupção, pagado propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxxvi) tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação deste Termo de Emissão, inclusive com a forma de cálculo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, da Atualização Monetária, da Remuneração e da forma de apuração do IPCA, e da Taxa DI, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxvii) não foi condenada na esfera administrativa ou judicial por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou mão de obra infantil, incentivo à prostituição e/ou discriminação de raça e gênero; ou **(b)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxxviii) não foi condenada definitivamente na esfera administrativa ou judicial por crime contra a Legislação Socioambiental e/ou contra a Legislação de Proteção Social;

(xxxix) não consta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xl) a Emitente é proprietária ou possuidora dos Empreendimentos Imobiliários e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos; e

(xli) a Emitente 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: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

11.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente e as Fiadoras obrigam-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento, a Titular de Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

12.1 Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de

março de 2022, conforme em vigor (**“Resolução CVM 81”**), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora.

- 12.2** Após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
- 12.3** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 12.1 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais.
- 12.4** As Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Notas Comerciais em Circulação, em primeira convocação, ou qualquer número, em segunda convocação.
- 12.5** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora; **(ii)** ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes; **(iii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iv)** à pessoa designada pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emitente a secretariar a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.
- 12.6** Nas deliberações das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, a cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais Escriturais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 12.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.
- 12.7** Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à assembleia geral de titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização.
- 12.8** As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.
- 12.9** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

- 12.10** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas “**Notas Comerciais em Circulação**” significam todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

13 DESPESAS

- 13.1** Correrão por conta do Patrimônio Separado, mantido às expensas, da Emitente, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.
- 13.2** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade Patrimônio Separado, mantido às expensas da Emitente, e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “**Despesas**”): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VI** deste Termo de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emitente, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas mantido junto ao Patrimônio Separado a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.3.
- 13.3** **Fundo de Despesas.** A Titular de Notas Comerciais Escriturais descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”) para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI (“**Fundo de Despesas**”). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Fica permitida a aplicação financeira dos valores mantidos no Fundo de Despesas, nos termos do item 13.4.3. abaixo.
- 13.4** O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

13.4.1 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.5.5, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário dos CRI serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

13.4.2 **Ordem de Prioridade de Pagamentos:** No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (**“Ordem de Prioridade de Pagamentos”** ou **“Cascata de Pagamentos”**):

- (a) Despesas em aberto do Patrimônio Separado; se houver
- (b) Recomposição do Fundo de Despesa, se aplicável;
- (c) Pagamento de Encargos Moratórios da Nota Comercial, se aplicável
- (d) Pagamento da Remuneração da Nota Comercial, se aplicável;
- (e) Pagamento de amortização de principal, se aplicável;
- (f) Caso haja excedente após realização de todos os itens acima, será liberado para a Conta de Livre Movimento.

13.4.3 Para fins deste Termo de Emissão, **“Aplicações Financeiras Permitidas”**, Significam as aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

13.5 **Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.3 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Emitente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

- 13.5.1** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Emitente com as penalidades previstas na Cláusula 13.5.5 ou poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.
- 13.5.2** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.5.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.
- 13.5.3** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 13.5.4** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 13.5.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emitente não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Comunicações

- 14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (i) Para a Emitente:

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olimpia

CEP 04.548-003, São Paulo/SP

At.: Paulo Henrique Martins de Sousa / Firmino Matias Lucio Junior

Telefone: (11) 3259-8800

E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br /

luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br /

juridico.imobiliario@lucio.com.br

- (ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05.501-900, São Paulo/SP
At.: Dep. Gestão / Atendimento Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(iii) Para as Fiadoras:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia
CEP 30.150-270, Belo Horizonte/MG
At.: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo / Paulo Henrique Martins de Sousa
Telefone: (31) 3431-5600
E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br

LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia
CEP 04.552-000, São Paulo/SP
At.: Firmino Matias Lucio Junior / Renan Lucio Rodrigues / Jurídico Imobiliário
Telefone: (11) 3529-8800
E-mail: luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br /
juridico.imobiliario@lucio.com.br

14.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. O Titular obriga-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente ou de eventual Fiadora para todas as Fiadoras, no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente/Fiadora.

14.1.3 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 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”.

14.2 Cessão e Sucessores. Exceto pela Titular, nos termos previstos neste Termo de Emissão, nenhuma das Partes poderá ceder este Termo de Emissão, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da outra Parte. Este Termo de Emissão obriga as Partes e seus sucessores, herdeiros ou cessionários autorizados de qualquer Parte, a qualquer título.

- 14.3 Execução Específica.** As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.
- 14.4 Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
- 14.5 Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretratáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.
- 14.6 Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.
- 14.7 Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.
- 14.7.1** Em nenhuma circunstância, a Titular de Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, as Fiadoras, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.
- 14.8 Alterações.** Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.8.1 abaixo.
- 14.8.1** Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro material, formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos

itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.9 Lei Aplicável. Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.10 Acordo Integral. O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

14.11 Assinatura Eletrônica. As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

14.11.1 Este Termo de Emissão 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 daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

14.11.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

14.12 Foro. As partes elegem o foro da comarca da cidade de Goiânia, estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

14.13 Consulta de Dados. A Emitente e as Fiadoras 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.

14.14 Disponibilização de Informações ao Investidor. A Emitente e as Fiadoras autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emitente e as Fiadoras nos termos da Cláusula 7.1 acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão, em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

(O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.)

(PÁGINA DE ASSINATURAS DO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.)

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Dados Registrados
Fórmula *Fluor forte Junior*
 Assinatura por: **FERNANDO MATIAS LUCIO JUNIOR** 08503566800
 CPF: 58950900030
 Hora de emissão: 14/05/2025 | 17:34:59 BRT
 O: ICP-Brasil OU: Certificado Digital
 C: BR
 Emissor: AC CertSign RPS DG


Nome:

Cargo:

Douçignen by
Paula Beatriz Aguiar de Sousa
Assinado por: PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA,01516875602
CPF: 01516875602
Data Hora de Assinatura: 14/05/2020 19:20:34 BRT
ID: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTUM Multiplex v3
C: BR
Emissor: AC SOLUTUM Multiplex v3
SAS1703022056426

Nome:

Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSign by
Wills: Fernando da Silva Santos Advoca
 Assinado por: **ULISSES PERNAIRO DA SILVA SANTOS ANTONIO** 4193958600
 CPF: 4193958600
 Data e Hora da Assinatura: 16/05/2015 17:30:25 BRT
☐ ICP-Brasil: OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
☐ BR
 Emissão: AC: SASEP RFB v3

ICP-Brasil
 Governo Federal

131 E 12701-175487

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Tatiana Andreassi Pinheiro
Assinado por: TALITA MIDEVOWS PITA CRESTANA 36058500320
CPF: 04561000039
Distrito de Ananias: 14050525 14 04 55 BRT
☐ ICP-Brasil: OJ: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
☐ BR
Emissor: AC SAFEWEST RFB vs


Nome:

Cargo:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

DocuSigned by
Paula Bourgeois, Patricia Jo. Santos
Assinado por PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA 015188579402
CPF: 015188790520
Destinatário de Autenticação: 140026020 | 18:25:36 BRT
☐ ICP-Brasil: Obj. C/C SOLUTI/Multiplo v1
☐ BR
Emissor: C/C SOLUTI/Multiplo v1

SA03768002208401

Nome:

Cargo:

Downloaded by
Karl Marx University Library

Authenticated by IP: 193.50.135.100
CIP: 0508420030
Date/TIME: 19. November 2019 14:59:23 (UTC) 80.80.81

C: 0P-Straß 2, D: 42103 Solingen
C: P
E-mail: AD.824.1711@solingen.de

444570003 00008



Nome:

Cargo:

LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by
Fátima Rafael Leite Junior
 Assinado por IPMMNO MATIAS LUIJO - UNICOR 088302089003
 CIP 086930895020
 Hora de assinatura: 14/05/2025 17:34:45 BRT
☐ ICP-Brasil: OU: Certificado Digital
☐ BR
 Emissor: AC: CertSign RFB GO


Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO I

TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Alcobaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.296.237/0001-08 (“RL Estrada Antiga do Mar”)	Estrada Antiga do Mar, 13 Jardim Sul, CEP 04413-000, São Paulo/SP (em averbação - será feito junto com a lavratura da escritura)	Matrícula 64.202, 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
SURUBIM	RL Surubim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.152.079/0001-16 (“RL Surubim”)	Rua Surubim, 196, 206, CEP 04571-050 e Rua Maçambará 106, 110, 161, 179, 183, 197, 207-209, CEP 04571-220, Brooklin Paulista, São Paulo/SP	Matrículas 122.789, 17.518, 44.646, 8.881, 12.293, 33.913, 33.912, 10.350 e 7.764, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.926.527/0001-87 (“RL Carlos Liviero”)	Avenida Carlos Liviero, nº 102-A, CEP 04186-100, Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo/SP	Matrícula 210.988, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Nazaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 44.302.903/0001-00 (“RL Marginal Esquerda Anchieta”)	Avenida Marginal Esquerda Anchieta, 3615, CEP 04247-010, Sacomã, São Paulo/SP	Matrícula 43625, 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
JAMES STOLZ	RL James Stolz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.125.715/0001-10 (“RL James Stolz”)	Rua James Stolz, 26 e 94, Vila Ema, 26º subdistrito da Vila Prudente, CEP 03277-010, São Paulo/SP	Matrículas 57216 e 243231, ambas no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
OLIVIA GUEDES	RL Olívia Guedes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Portimão	Rua Olívia Guedes Penteado, n º 731, Socorro, CEP 04766-	Matrícula 25.813, 11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

	Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.928.191/0001-91 ("RL Marginal Olívia Guedes")	001, São Paulo/SP				

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário 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 Empreendimento Imobiliário (*)
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar	66.074.948,85	1.751.250,00	64.323.698,85	-	22.422.899,37	22.422.899,37	17,9%
SURUBIM	RL Surubim	69.575.849,30	2.016.000,00	67.559.849,30	-	23.551.004,21	23.551.004,21	18,8%
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero	66.732.324,21	1.789.200,00	64.943.124,21	-	22.638.827,75	22.638.827,75	18,1%
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta	58.116.508,98	1.526.250,00	56.590.258,98	-	19.727.063,35	19.727.063,35	15,8%

JAMES STOLZ	RL James Stolz	60.589.719,63	1.654.800,00	58.934.919,63	-	20.544.399,59	20.544.399,59	16,4%
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes	47.504.104,78	1.273.320,00	46.230.784,78	-	16.115.805,73	16.115.805,73	12,9%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, até R\$125.000.000,00 cento e vinte e cinco milhões de reais).

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (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\$
ESTRADA ANTIGA DO MAR	R\$ 22.422.899	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 291.498	R\$ 2.825.285	R\$ 5.202.113	R\$ 8.991.583	R\$ 4.888.192	R\$ 224.229	R\$ 0	R\$ 0
SURUBIM	R\$ 23.551.004	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 306.163	R\$ 2.967.427	R\$ 5.463.833	R\$ 9.443.953	R\$ 5.134.119	R\$ 235.510	R\$ 0
CARLOS LIVIERO	R\$ 22.638.828	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.969.578	R\$ 4.052.350	R\$ 8.489.560	R\$ 6.882.204	R\$ 1.245.136	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
MARGINAL ESQUERDA	R\$ 19.727.063	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.229.158	R\$ 3.905.959	R\$ 7.851.371	R\$ 5.247.399	R\$ 493.177	R\$ 0	R\$ 0
JAMES STOLZ	R\$ 20.544.400	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.253.208	R\$ 3.554.181	R\$ 6.944.007	R\$ 6.964.551	R\$ 1.828.452	R\$ 0	R\$ 0
OLIVIA GUEDES	R\$ 16.115.806	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.748	R\$ 2.497.950	R\$ 4.931.437	R\$ 5.995.080	R\$ 2.030.592	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão.*

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

Ademais 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 Notas Comerciais Escriturais ou resgate antecipado dos CRI.

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

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS COMERCIAIS

São Paulo, [DATA]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

c/c

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Notas Comerciais”), lastro da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização.

A RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.237.336.285, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos da Cláusula 5.1.1 (i) do “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda”, celebrado em [•] de [•] de 2025, vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço com CEP	Statu s da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição de terrenos e a construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Perce ntual do recur so utiliz ado no seme stre	Valo r gast o no sem estr e
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre			[•] %			R\$ [•]			

Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data	R\$ [•]
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta	R\$ [•]
Saldo a destinar	R\$ [•]
Valor Total da Oferta	R\$ [•]

Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS DA 1ª EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

EMITENTE RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA		CNPJ 42.361.818/0001-80
LOGRADOURO Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar		BAIRRO Vila Olímpia
CEP 04.548-003	CIDADE São Paulo	U.F. São Paulo

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** (“**Notas Comerciais**”, “**Emissão**” e “**Emitente**”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado entre a Emitente, a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Titular das Notas Comerciais**”), a **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE nº 31.300.025.837 (“**Direcional**”) e a **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326 (“**Lucio**” e, em conjunto com a Direcional, “**Fiadoras**”) em 14 de maio de 2025 (“**Termo de Emissão**”). O Termo de Emissão foi celebrado com base (i) nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 13 de maio de 2025, (ii) no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente nessa data; e (iii) nas deliberações da Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS 125.000	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS (R\$) 125.000.000,00

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente n.º [●], agência [●], mantida junto ao [●] de titularidade da Emitente, em moeda corrente nacional.**

As Notas Comerciais serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização, conforme definido na Cláusula 7.13 do Termo de Emissão e, após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 7.15 do Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

A integralização das Notas Comerciais estará sujeita às condições indicadas na Cláusula 7.13.2 do Termo de Emissão.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto no Termo de Emissão.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão. São Paulo, [●] de [●] de 2025. SUBSCRITOR	CNPJ
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO _____ Nome: Cargo:	08.769.451/0001-08

ANEXO V

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

Cronograma de Pagamentos Nota Comercial				
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?	Incorpora Juros?
1	09/12/2025	0,0000%	SIM	NÃO
2	09/06/2026	0,0000%	SIM	NÃO
3	09/12/2026	0,0000%	SIM	NÃO
4	09/06/2027	0,0000%	SIM	NÃO
5	09/12/2027	0,0000%	SIM	NÃO
6	09/06/2028	33,3333%	SIM	NÃO
7	11/12/2028	0,0000%	SIM	NÃO
8	11/06/2029	50,0000%	SIM	NÃO
9	10/12/2029	0,0000%	SIM	NÃO
10	Data de Vencimento	100,0000%	SIM	NÃO

ANEXO VI

DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	R\$ -	R\$9.919,00	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\$ 31.750,00	0,00%	R\$ 31.750,00	R\$ -	R\$31.750,00	0,03%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.250,00	0,00%	R\$ 1.250,00	R\$ -	R\$1.250,00	0,00%
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 3.310,00	0,00%	R\$ 3.310,00	R\$ -	R\$3.310,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 21.000,00	9,65%	R\$ 23.242,94	R\$ -	R\$23.242,94	0,02%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ -	R\$3.320,42	0,00%
Lefosse / Mayer Brown	Assessores Legais	FLAT	R\$ 340.000,00	9,25%	R\$ 374.655,65	R\$ -	R\$374.655,65	0,30%
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	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%
Luz	Diagramação	FLAT	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00	R\$ -	R\$11.000,00	0,01%
Vortex	Escriturador NC	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$2.868,41	0,00%
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ -	0,00%
Itaú	Liquidante/ Escriturador dos CRI	MENSAL	R\$ 400,00	9,65%	R\$ 442,72	R\$ 5.312,64	R\$ -	0,00%
Vortex	Escriturador NC	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\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ -	0,03%
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\$ 2.445,00	0,00%	R\$ 2.445,00	R\$ 29.340,00	R\$ -	0,02%
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ -	0,01%
Total					R\$ 539.901,69	R\$ 125.726,00	R\$498.806,40	0,50%



1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
como Emitente

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Securitizadora

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
e
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
como Fiadoras

datado de
10 de junho de 2025



1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas (sendo cada individualmente, uma **“Parte”** e, em conjunto, as **“Partes”**),

- (1) **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (**“CNPJ/MF”**) sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (**“JUCESP”**) sob o NIRE nº 35.237.336.285, neste ato representada na forma de seu contrato social (**“Emitente”**);
- (2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (**“Titular de Notas Comerciais Escriturais”** ou **“Securitizadora”**);
- (3) **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (**“JUCEMG”**, em conjunto com JUCESP, **“Juntas Comerciais”**) sob o NIRE nº 31.300.025.837, neste ato representada na forma de seu estatuto social (**“Direcional”**); e
- (4) **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326, neste ato representada na forma do seu contrato social (**“Lucio”**, em conjunto com Direcional, **“Fiadoras”**).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 14 de maio de 2025, as Partes celebraram o *“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”* (**“Termo de Emissão”**), sendo que, foram emitidas, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, integrantes da 1ª (primeira) emissão, em série única, da Emitente (**“Emissão”** e **“Notas Comerciais Escriturais”**, respectivamente), correspondentes a R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (**“Valor Inicial da Emissão”**), sendo que os direitos creditórios devidos pela Emitente em decorrência das Notas Comerciais Escriturais, representativos de Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), foram lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) emissão, em série única, da Securitizadora (**“CRI”**), os quais foram emitidos nos termos do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para a Emissão*



dos *Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (conforme definido abaixo), estando os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI em caráter irrevogável e irretratável (“**Termo de Securitização**”);

- (B) O Termo de Emissão foi celebrado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 13 de maio de 2025, a qual foi devidamente arquivada na JUCESP, sob o nº 188.711/25-9, em sessão de 20 de maio de 2025 (“**Ato Societário da Emitente**”), na qual foram aprovados os termos e condições da Emissão e das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo) e no contrato social da Emitente;
- (C) A outorga da Fiança (conforme abaixo definido), bem como a celebração do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo) de que seja parte, conforme aplicável, são realizados com base nas deliberações tomadas (i) no disposto no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente na data de assinatura do Termo de Emissão; e (ii) em Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025 (“**Aprovação Societária Lucio**”, em conjunto com Aprovação Societária Emitente, “**Aprovações Societárias**”);
- (D) no âmbito da Oferta (conforme definido abaixo) foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI (conforme definido abaixo), organizado pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual foram definidos (i) a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto (conforme definida abaixo); (ii) a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; (iii) o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo (“**Procedimento de Bookbuilding**”).
- (E) O valor originalmente ofertado dos CRI foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$ 25.000.000 (vinte e cinco milhões de reais), tendo em vista que a Titular das Notas Comerciais optou pelo exercício total da Opção de Lote Adicional. Deste modo, nos termos da Cláusula 7.4.2 do Termo de Emissão, tendo em vista que a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI foi equivalente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI (considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.4 do Termo de Emissão, respectivamente, não houve redução da quantidade de Notas Comerciais Escriturais; e
- (F) As Partes, em conjunto, decidem aditar o Termo de Emissão visando refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, bem como realizar determinadas alterações correlatas e adicionais, nos termos abaixo previstos.

RESOLVEM firmar este “1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Para



Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” (“Primeiro Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** Para os fins deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas no Termo de Emissão, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Primeiro Aditamento.

2 AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA

- 2.1** Este Primeiro Aditamento é celebrado de acordo com as Aprovações Societárias e com as disposições do Termo de Emissão. Nos termos das Cláusulas 7.2.1 e 7.4.1 do Termo de Emissão, as Partes estão autorizadas a aditar o Termo de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar demais alterações correlatas necessárias, sem necessidade de **(a)** aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais e demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Emitente e das Fiadoras; ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante a celebração do presente Primeiro Aditamento e cumprimento das formalidades previstas no Termo de Emissão.
- 2.2** As Notas Comerciais Escriturais não foram integralizadas até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização da assembleia especial de titulares dos CRI ou deliberação societária adicional da Emitente e/ou das Fiadoras, conforme o caso, bem como de qualquer deliberação da Titular de Notas Comerciais Escriturais para aprovar as matérias objeto do presente Primeiro Aditamento.

3 OBJETO DO ADITAMENTO

- 3.1** Em razão dos registros das Aprovações Societárias nas Juntas Comerciais competentes, conforme aplicável, as Partes resolvem alterar as Cláusulas 1.1, 1.2 e 2.2.1 do Termo de Emissão que passarão a vigorar nos seguintes termos:

“1. AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

*1.1 O presente Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 13 de maio de 2025, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP, sob o n.º 188.711/25-9, em sessão de 20 de maio de 2025, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) as condições da Emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e (ii) a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta (“**Aprovação Societária Emitente**”).*

*1.2 A celebração do presente Termo de Emissão e a outorga da Fiança (conforme abaixo definido), pelas Fiadoras, dentre outros, são realizados com base (i) no disposto no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente nessa data; e (ii) em Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025 (“**Aprovação***



Societária Lucio”, em conjunto com Aprovação Societária Emitente **“Aprovações Societárias”**), cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP, sob o n.º 188.721/25-3, em 20 de maio de 2025, na qual, dentre outras matérias: (a) foi aprovada as condições da Fiança, nos termos deste Termo de Emissão; e (b) os administradores foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de Bookbuilding e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta.”

(...)

“2. DOS REQUISITOS”

(...)

“2.2 Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

2.2.1 As atas das Aprovações Societárias foram devidamente arquivadas nas respectivas Juntas Comerciais competentes.”

- 3.2** Em decorrência da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes decidem, de comum acordo, alterar as Cláusulas 7.2.1, 7.4.1, 7.4.2 e 7.15.1 do Termo de Emissão, de modo a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar ajustes de redação, passando tais cláusulas a vigorar conforme as seguintes redações:

“7. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS”

(...)

“7.2 Valor Total da Emissão

7.2.1 O valor total da Emissão é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (**“Valor Total da Emissão”**).”

(...)

“7.4 Quantidade

7.4.1 Serão emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais.

7.4.2 Considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, não precisaram ser reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, sem a necessidade do cancelamento das Notas Comerciais Escriturais.”

(...)

“7.15 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

7.15.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à variação acumulada de 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (**“Taxa DI”**), expressas na forma percentual



ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração**”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“FatorDI” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“n” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“p” = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding;

“k” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

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

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

onde:

“DIk” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.



Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado pro rata temporis, de acordo com a fórmula prevista acima.”

- 3.3** Por fim, em razão da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes também resolvem, de comum acordo, alterar o Anexo I, o Anexo II e o Anexo VI do Termo de Emissão, os quais, juntamente das disposições acima, passarão a ser aqueles transcritos na versão consolidada do Termo de Emissão constante do **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento.

4 RATIFICAÇÕES

- 4.1** As alterações feitas no Termo de Emissão por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação.
- 4.2** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes das Notas Comerciais e estabelecidas no Termo de Emissão, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Primeiro Aditamento a versão consolidada do Termo de Emissão, refletindo todas as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.
- 4.3** As Partes declaram que permanecem suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas as informações, declarações e garantias contidas no Termo de Emissão.

5 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 5.1** O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 5.2** Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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.
- 5.3** Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.
- 5.4** Este Primeiro Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de**



Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições do artigo 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

- 5.5** Este Primeiro Aditamento produzirá efeitos para todas as Partes a partir das datas neles indicadas, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.
- 5.6** As partes elegem o foro da comarca da cidade de Goiânia, estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do Termo de Emissão.
- 5.7** As Partes 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 Primeiro Aditamento, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e/ou às Notas Comerciais, poderão ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Primeiro Aditamento por meio eletrônico, digital e informático, com a dispensa da assinatura de testemunhas, nos termos do §4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(ASSINATURAS SEGUEM NA PRÓXIMA PÁGINA)



(PÁGINA DE ASSINATURAS DO 1º (PRIMEIRO ADITAMENTO) AO TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.)

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Digitally signed by
FERNÃO ANTUNES (CPF: 30476)
Assinado por: FERNÃO ANTUNES LUCIO ANTONIO 0860099800
CPF: 0860099800
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 16:28:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC: Cartão RFB-GS
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

Digitally signed by
Paulo Henrique Martins de Sousa
Assinado por: PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA 01118870602
CPF: 01118870602
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 18:48:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SAFEBR RFB v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Digitally signed by
Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 41030588800
CPF: 41030588800
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 16:15:05 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SAFEBR RFB v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

Digitally signed by
Talita Medeiros Pitta Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA 3685000839
CPF: 3685000839
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 16:11:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SAFEBR RFB v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Digitally signed by
Ricardo Ribeiro Valadares Donatuo
Assinado por: RICARDO RIBEIRO VALADARES DONATUO 0004398606
CPF: 0004398606
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 18:49:57 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multisig v3
C: BR
Emissor: AC: SOLUTI Multisig v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

Digitally signed by
Paulo Henrique Martins de Sousa
Assinado por: PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA 01118870602
CPF: 01118870602
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 18:48:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SAFEBR RFB v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Digitally signed by
FERNÃO ANTUNES (CPF: 30476)
Assinado por: FERNÃO ANTUNES LUCIO ANTONIO 0860099800
CPF: 0860099800
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 16:28:43 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC: Cartão RFB-GS
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:

Digitally signed by
Paulo Henrique Martins de Sousa
Assinado por: PAULO HENRIQUE MARTINS DE SOUSA 01118870602
CPF: 01118870602
DataHora da Assinatura: 10/08/2025 | 18:48:04 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SAFEBR RFB v3
ICP-Brasil

Nome:

Cargo:



ANEXO A

TERMO DE EMISSÃO CONSOLIDADO

(segue na próxima página)



TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
como Emitente

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
como Securitizadora

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.
e
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
como Fiadoras



TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Pelo presente instrumento particular, as partes adiante qualificadas (“**Partes**” e, individual e indistintamente, “**Parte**”):

- (1) **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.237.336.285, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Emitente**”);
- (2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Titular de Notas Comerciais Escriturais**” ou “**Securitizadora**”);
- (3) **DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “A”, sob o nº 21350, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.614.075/0001-00, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”, em conjunto com JUCESP, “**Juntas Comerciais**”) sob o NIRE nº 31.300.025.837, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Direcional**”); e
- (4) **LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.424.129/0001-27, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.212.812.326, neste ato representada na forma do seu contrato social (“**Lucio**”, em conjunto com Direcional, “**Fiadoras**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Emitente tem por objeto social atividades preponderantemente do setor imobiliário, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”), nos termos de seu contrato social, observado o disposto na Cláusula 4 abaixo;
- (B) a Emitente emitiu, no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão (“**Emissão**”), 125.000 (cento e vinte e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na sua Data de Emissão (conforme abaixo definida), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor (“**Lei nº 14.195**”), cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5.1 abaixo (“**Notas Comerciais**”);



- (C) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Emissão e da Oferta (conforme abaixo definida), bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais, da CCI (conforme abaixo definida) e deste Termo de Emissão (conforme abaixo definido) (“**Créditos Imobiliários**”);
- (D) a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**” ou “**Agente Fiduciário dos CRI**”);
- (E) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos devidamente registrada na categoria S2, perante a CVM, sob o nº 728, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis, na forma do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”);
- (F) a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos certificados de recebíveis imobiliários em série única da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**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 no Termo de Securitização), bem como nos termos da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares (“**Oferta**”);
- (G) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão, pela Securitizadora, dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização (“**Operação de Securitização**”) e nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, motivo pelo qual a Securitizadora comparece ao presente Termo de Emissão, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, de forma que nenhum dos Documentos da Operação (conforme abaixo definidos) pode ser interpretado isoladamente, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação;
- (H) O valor originalmente ofertado dos CRI foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$ 125.000.000,00 (cento e



vinte e cinco milhões de reais), tendo em vista que a Titular das Notas Comerciais Escriturais optou pelo exercício total da Opção de Lote Adicional.

- (I) no âmbito da Oferta, foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento junto aos investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto; **(ii)** da quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; **(iii)** do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo (“**Procedimento de Bookbuilding**”);
- (J) para os fins da Emissão e da Oferta, serão considerados “**Documentos da Operação**”: **(i)** este Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais (conforme abaixo definido); **(v)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(vi)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); **(ix)** o Prospecto Preliminar da Oferta, a ser disponibilizado quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos, “**Prospecto Preliminar**”); **(x)** o Prospecto Definitivo da Oferta, a ser disponibilizado após a obtenção do registro da Oferta na CVM, em conjunto com a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) (“**Prospecto Definitivo**”, quando em conjunto com Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(xii)** o documento de aceitação da Oferta (conforme definidos nos Prospectos); **(xiii)** o Material Publicitário; **(xiv)** quaisquer outros documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta; e **(xv)** eventuais aditamentos aos documentos referidos nos itens anteriores;
- (K) os Créditos Imobiliários não estão vedados de serem utilizados como lastro dos CRI à luz da Resolução CMN 5.118; e
- (L) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

celebram o presente “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*” (“**Termo de Emissão**” ou “**Termo**” ou “**Instrumento**”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

1 AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

- 1.1 O presente Termo de Emissão é celebrado com base nas deliberações da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 13 de maio de 2025, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP, sob o n.º 188.711/25-9, em sessão de 20 de maio de 2025, nos termos deste Termo de Emissão e da legislação aplicável, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** as condições da Emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei 14.195; e **(ii)** a autorização à administração da Emitente para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo, mas não se



limitando, a celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta (“**Aprovação Societária Emitente**”).

- 1.2** A celebração do presente Termo de Emissão e a outorga da Fiança (conforme abaixo definido), pelas Fiadoras, dentre outros, são realizados com base **(i)** no disposto no Artigo 26, Parágrafo Primeiro do Estatuto Social da Direcional vigente nessa data; e **(ii)** em Reunião de Sócios da Lucio realizada em 13 de maio de 2025 (“**Aprovação Societária Lucio**”, em conjunto com Aprovação Societária Emitente “**Aprovações Societárias**”), cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP, sob o n.º 188.721/25-3, em sessão de 20 de maio de 2025, na qual, dentre outras matérias: **(a)** foi aprovada as condições da Fiança, nos termos deste Termo de Emissão; e **(b)** os administradores foram autorizados a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, incluindo a celebração deste Termo de Emissão, do aditamento a este Termo de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, conforme aplicável, com a ratificação de todos os atos eventualmente já praticados pelos representantes legais da Emitente para a consecução da Emissão e da Oferta.

2 DOS REQUISITOS

A Emissão das Notas Comerciais, para colocação privada, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1 Distribuição Não Sujeita a Registro perante a CVM e ANBIMA

- 2.1.1** As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante **(i)** a CVM; e **(ii)** a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”).

2.2 Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias

- 2.2.1** As atas das Aprovações Societárias foram devidamente arquivadas nas respectivas Juntas Comerciais competentes.
- 2.2.2** A Emitente e a Lucio se comprometem a enviar à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI: **(i)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) do comprovante do protocolo de arquivamento das atas das Aprovações Societárias nas respectivas Juntas Comerciais em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme abaixo definidos) contados da respectiva data de realização; e **(ii)** 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF) das atas das Aprovações Societárias arquivadas nas respectivas Juntas Comerciais, contendo a chancela digital de arquivamento nas respectivas Juntas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido arquivamento A Emitente e a Lucio arcarão com todos os custos dos referidos registros e publicações, conforme aplicáveis.
- 2.2.3** Os atos societários da Emitente e da Fiadora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após a assinatura deste Termo de Emissão, serão igualmente arquivados nas respectivas Juntas Comerciais.



2.3 Constituição da Fiança

- 2.3.1 Em virtude da Fiança prestada pelas Fiadoras, em benefício do Titular de Notas Comerciais, o presente Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos, incluindo o aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* serão registrados pela Emitente, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (**"Cartório de RTD"**), nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada (**"Lei de Registros Públicos"**).
- 2.3.2 A Emitente compromete-se a protocolar este Termo de Emissão e eventuais aditamentos no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas devendo a Emitente enviar melhores esforços e adotar todas as diligências para o atendimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD.
- 2.3.3 A Emitente deverá apresentar ao Titular de Notas Comerciais 1 (uma) cópia eletrônica (.pdf), contendo a chancela digital ou física do Cartório de RTD, do presente Termo de Emissão e/ou de seus eventuais aditamentos devidamente arquivados perante o Cartório de RTD em até 20 (vinte) dias contados da data do respectivo arquivamento no Cartório de RTD, prorrogáveis por iguais períodos, desde que comprovado pela Emitente, o cumprimento, de forma tempestiva, de eventuais exigências feitas pelo Cartório de RTD.

2.4 Colocação

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

3 Negociação

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

4 OBJETO SOCIAL DA EMITENTE

- 4.1 A Emitente tem por objeto social exclusivamente o ramo de atividade: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação correlata, diretamente ou mediante a participação em outras sociedades, com promoção, planejamento e desenvolvimento destes (**"Empreendimentos"**); (ii) a compra e venda de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (iii) a venda e a entrega das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades além da prática de todos os atos relativos a implantação, gestão e administração dos



Empreendimentos; e **(iv)** o exercício de outras atividades e prestação de serviços afins ou correlatos ao seu objeto social, exceto aquelas atividades privativas de profissões regulamentada ou sujeitas a registro especial em órgãos ou entidades de profissão regulamentada.

5 DESTINAÇÃO DE RECURSOS

5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Emitente, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Emitente comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas (conforme abaixo definidas), para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** até a presente data atinentes à aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais desenvolvidas pela Emitente diretamente ou através de suas Controladas, conforme descritas na **Tabela 1 do Anexo I** ao presente Termo ("**Empreendimentos Imobiliários**"), devendo a Emitente transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para suas Controladas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo II** do presente Termo de Emissão.

5.1.1 Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários ("**Custos e Despesas**") encontram-se devidamente descritos na **Tabela 2 do Anexo I** deste Termo de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas; e **(iv)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (i) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente deverá prestar contas à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de agosto e fevereiro, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicados durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório ("**Relatório Semestral**") conforme Cronograma Indicativo, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Emitente e/ou suas controladas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários ("**Documentos Comprobatórios**"), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de fevereiro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do



recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

- (ii) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emitente, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emitente) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima.
- (iii) O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Emitente não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo a Titular de Notas Comerciais Escriturais e ao Agente Fiduciário dos CRI tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.
- (iv) Para fins do item (i) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Titular de Notas Comerciais Escriturais.
- (v) Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na **Tabela 1 do Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo II** ao presente Termo de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Vencimento Antecipado.

5.1.2 A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Emitente e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.



5.1.3 Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**”), e do Termo de Securitização, caso a Emitente deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do **Anexo I** a este Termo de Emissão novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emitente, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo.

- (i) A Emitente poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do Anexo I deste Termo de Emissão, mediante prévia anuência da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emitente, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Emitente. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emitente para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.
- (ii) A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do item (i) acima, **(a)** deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emitente nesse sentido; **(b)** após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 20 (vinte) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(c)** caso Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, não votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, ou a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a solicitação da Emitente será atendida, e tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.1.4 A Emitente obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.



- 5.1.5 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 5.1.5 deverá ser realizado nos termos definidos na respectiva decisão judicial transitada em julgado.
- 5.1.6 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emitente no âmbito deste Contrato, a Securitizadora deverá notificar a Emitente, em até 03 (três) Dias Úteis de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emitente e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emitente opte por não assumir a defesa, ainda que esta lhe tenha sido oportunizada tempestivamente e lhe tenham sido enviados todos os subsídios e informações pela Securitizadora, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.
- 5.1.7 O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão deste instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).
- 5.1.8 Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emitente, os montantes restituídos.
- 5.1.9 As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.
- 5.1.10 A Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), se obriga a indenizar a Emitente: (i) por eventuais bloqueios judiciais ou prejuízos que a Emitente venha a ter em razão da titularidade da Conta do Patrimônio Separado em nome da Securitizadora, devendo a Securitizadora repor eventuais valores que forem bloqueados em até 2 (dois) Dias Úteis contados de eventual decisão pelo bloqueio, desde que referido bloqueio não se relacione com esta emissão ou com a Emitente; e (ii) de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento, pela Securitizadora, de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.
- 5.1.11 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no **Anexo I**, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.
- 5.1.12 O presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emitente deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas



Comerciais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais, independentemente da anuência prévia da Titular de Notas Comerciais Escriturais ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Empreendimentos Imobiliários listados no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis. Caso seja verificado qualquer necessidade de alteração no **Anexo I** pela Emitente e/ou pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, as Partes se comprometem a celebrar os aditamentos em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do envio do Relatório Semestral. A Emitente compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

- (i) Nos termos dos itens (i) e seguintes da Cláusulas 5.1.1 acima e da Cláusula 13.3 (xix) do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Emitente.
- (ii) Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos pela Emitente para qualquer uma das suas Controladas por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre a Emitente e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.13 A Titular de Notas Comerciais Escriturais e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emitente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Titular de Notas Comerciais Escriturais, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos, sendo que a Emitente terá total discricionariedade para aprovar o terceiro especializado a ser contratado, mediante apresentação, pelo Agente Fiduciário dos CRI de, no mínimo, 3 propostas diferentes.

5.1.14 Caberá à Emitente a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.1.15 Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emitente por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Emitente.



5.1.16 A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Emitente em razão da liquidação da Titular de Notas Comerciais Escriturais objeto deste Termo de Emissão.

5.1.17 A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão de forma diversa da estabelecida neste Termo de Emissão.

5.1.18 Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no **Anexo I** deste Termo de Emissão.

6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

6.1 As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, no âmbito da Operação de Securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

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

6.3 Os Créditos Imobiliários representados pela CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

6.4 A Emitente obriga-se a tomar todas as providências necessárias à viabilização da Operação de Securitização a que se refere a Cláusula 6.1 acima.

6.5 Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 6.1 acima, a Emitente declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

6.6 Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Titular de Notas Comerciais Escriturais, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, nos moldes da Cláusula 12 abaixo, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.



7 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1 Número da Emissão

7.1.1 A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Emitente.

7.2 Valor Total da Emissão

7.2.1 O valor total da Emissão é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**").

7.3 Número de Séries

7.3.1 A Emissão será realizada em série única.

7.4 Quantidade

7.4.1 Serão emitidas 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais.

7.4.2 Considerando o exercício total da Opção de Lote Adicional, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, previstas nas Cláusulas 7.2 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, não precisaram ser reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI.

7.5 Valor Nominal Unitário

7.5.1 O valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

7.6 Escriturador das Notas Comerciais

7.6.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no Considerando (D) acima ("**Escriturador das Notas Comerciais**").

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

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

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

- (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;



- (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

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

7.6.6 A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

7.6.7 A Emitente e a Titular de Notas Comerciais Escriturais se comprometem a cooperar de boa-fé entre si e com o Escriturador das Notas Comerciais com o objetivo de realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a escrituração das Notas Comerciais.

7.7 Data de Emissão

7.7.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 09 de junho de 2025 (**Data de Emissão**).

7.8 Data de Início da Rentabilidade

7.8.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida abaixo) (**Data de Início da Rentabilidade**).

7.9 Local de Emissão

7.9.1 Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

7.10 Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais

7.10.1 As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

7.11 Conversibilidade

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

7.12 Prazo e Data de Vencimento

7.12.1 Observado o disposto neste Termo de Emissão, o vencimento final das Notas Comerciais ocorrerá em 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030 (**Data de Vencimento**), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo) ou de eventual resgate



antecipado das Notas Comerciais nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

7.13 Preço de Subscrição e Forma de Integralização

- 7.13.1** Para os fins dessa Emissão, as Notas Comerciais serão **(i)** subscritas, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, conforme modelo constante no **Anexo IV** deste Termo de Emissão; e **(ii)** integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização (conforme definidas abaixo), à vista e em moeda corrente nacional, **(a)** na primeira data de integralização dos CRI (**"Primeira Data de Integralização"**), pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e **(b)** após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, na forma da Cláusula 7.15 deste Termo de Emissão, desde a Primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização (**"Preço de Integralização"**), observado o disposto nas Cláusulas 7.13.2 a 7.13.4 abaixo.
- 7.13.2** O pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, estará condicionado, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à emissão, subscrição e integralização de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, bem como após verificadas as condições precedentes estabelecidas no *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda."*, a ser celebrado entre a Emitente, a Titular de Notas Comerciais Escriturais, as Fiadoras e a instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI (**"Condições Precedentes de Integralização"**, **"Contrato de Distribuição"** e **"Coordenador Líder"**, respectivamente), bem como **(i)** conclusão da *due diligence* legal, em forma satisfatória à Securitizadora; e **(ii)** recebimento exclusivamente, pela Securitizadora até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Emissão, das vias originais e assinadas do parecer legal emitido pelo assessor legal da Devedora, atestando, inclusive, a confirmação da conclusão da *due diligence* legal, bem como a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Operação, incluindo do Termo de Emissão.
- 7.13.3** O Preço de Integralização será pago pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente nº 61606-1, agência 0587, mantida junto ao Banco Itaú (341) de titularidade da Emitente (**"Conta de Livre Movimentação"**) no mesmo dia em que as Condições Precedentes de Integralização sejam integralmente cumpridas, e desde que o atendimento das referidas Condições Precedentes de Integralização e o recebimento dos recursos da integralização dos CRI estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) até as 16:00 (dezesesseis horas) (inclusive) do dia em questão.
- 7.13.4** Caso o recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado ou a verificação de cumprimento das Condições Precedentes de Integralização venha a ocorrer após as 16:00 (dezesesseis horas) (exclusive) de determinado dia, o Preço de Integralização



será pago pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente seguinte, observada a dedução das Despesas *Flat* e do montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, dos recursos advindos da integralização dos CRI. Não obstante, caso a Securitizadora tenha recebido parte dos recursos antes das 16:00 (dezesseis horas) considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, do dia em questão, a Securitizadora deverá transferir tais recursos para a Emitente neste mesmo dia.

7.13.5 As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio em caso de integralização com ágio ou deságio dos CRI, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o preço da emissão dos CRI é único e, caso aplicável, o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI. Neste caso, a Emitente receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada das comissões do Coordenador Líder. A aplicação do ágio ou deságio aos CRI será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

7.13.6 Para os fins desta Emissão, as Notas Comerciais passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora após a assinatura de Boletim de Subscrição, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais, a qual somente ocorrerá após o cumprimento das Condições Precedentes de Integralização, mediante a integralização dos CRI pelos respectivos investidores e repasse dos recursos à Emitente.

7.13.7 Desta forma, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI.

7.14 Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais

7.14.1 O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.

7.15 Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

7.15.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes à variação acumulada de 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra grupo*” (“**Taxa DI**”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade



(exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“**Remuneração**”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

“**J**” = valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**VNe**” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**FatorDI**” = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

“**n**” = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

“**p**” = 102,5000 (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos), conforme apurado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

“**k**” = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n;

“**TDIK**” = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

“**DIk**” = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” 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, salvo quando expressamente indicado de outra forma.

Para efeito de cálculo da TDik, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais devida um valor equivalente ao produtório das Taxas DI de 2 (dois) Dias Úteis calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

- 7.15.2** Para fins deste Termo de Emissão, “**Período de Capitalização**” significa o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Data de Início de Rentabilidade (exclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na data do último pagamento efetivo da Remuneração (exclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
- 7.15.3** **Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI.** Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, 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 Emitente, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.
- 7.15.4** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Emitente, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 7.15.3 acima.
- 7.15.5** Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou 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 Notas Comerciais.
- 7.15.6** Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Emitente deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, sem qualquer multa ou prêmio, no prazo de 45 (quarenta e cinco)



dias contados da data da realização da assembleia especial, ou da data em que referida assembleia deveria ter acontecido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais Escriturais ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.16 Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

- 7.16.1 Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no **Anexo V** a este Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração**”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no **Anexo V** ao presente Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento.
- 7.16.2 O pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na conta corrente nº 97713-5, agência nº 3100 mantida no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora, vinculada ao patrimônio separado dos CRI (“**Conta do Patrimônio Separado**”) necessariamente até às 17:00 (dezesete horas) de cada Data de Pagamento da Remuneração.

7.17 Amortização do Principal das Notas Comerciais

- 7.17.1 O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, conforme cronograma estabelecido no Anexo V deste Termo de Emissão (“**Amortização**”). O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

AM_i = Valor unitário da n-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Conforme acima definido.

Ta_i = n-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do **Anexo V**.

- 7.17.2 Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, nos percentuais e datas indicados na tabela prevista na tabela abaixo (“**Datas de Pagamento do Valor Nominal Unitário**”):



Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado
09/06/2028	33,3333%
11/06/2029	50,0000%
Data de Vencimento	100,0000%

7.18 Local e Horário de Pagamento

7.18.1 Os pagamentos a que fizerem jus a Securitizadora serão efetuados pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, necessariamente até às 20:00 (vinte horas) do dia da respectiva data de pagamento.

7.19 Direito ao Recebimento dos Pagamentos

7.19.1 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão, aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais Escriturais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

7.20 Prorrogação dos Prazos

7.20.1 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Exceto quando previsto expressamente de modo diverso neste Termo de Emissão, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou dia em que não houver expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia neste Termo de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

7.21 Encargos Moratórios

7.21.1 Sem prejuízo da Remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo atraso imputável à Emitente no pagamento de qualquer quantia devida à Titular de Notas Comerciais Escriturais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”), sendo certo que a incidência de eventuais Encargos Moratórios serão devidos exclusivamente pela Emitente e pelas Fiadoras, na proporção de cada Fiadora.

7.22 Decadência dos direitos aos acréscimos

7.22.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.21 acima, o não comparecimento da Titular de Notas Comerciais Escriturais para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emitente, nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em comunicado enviado pela Emitente à Titular de Notas Comerciais Escriturais, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios, se



houver, no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

7.23 Repactuação Programada

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

7.24 Publicidade

7.24.1 Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverão ser obrigatoriamente comunicados à Titular de Notas Comerciais Escriturais nos termos da Cláusula 10 abaixo, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

7.25 Liquidez e estabilização

7.25.1 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço das Notas Comerciais.

8 RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

8.1 Resgate Antecipado Facultativo Total

8.1.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”).

8.1.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emitente será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”); e (iii) de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento ao ano), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50;



- 8.1.3** O Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (“**Comunicação de Resgate**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 8.1.2 acima; **(iii)** o local de pagamento das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
- 8.1.4** As Notas Comerciais resgatadas pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.
- 8.1.5** Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.2 Resgate Antecipado Obrigatório

- 8.2.1** A Emitente deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais, nas hipóteses de declaração/ocorrência de **(i)** vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 9 abaixo; **(ii)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do DI conforme previsto na Cláusula 7.15.6 acima; e/ou **(iii)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**”).
- 8.2.2** A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate das Notas Comerciais, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais será realizado; **(ii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais; e **(iii)** demais informações necessárias para a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.
- 8.2.3** Por ocasião de realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão (“**Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais**”), devendo obrigatória e imediatamente realizar o resgate antecipado dos CRI.
- 8.2.4** A Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá comunicar a B3 a respeito do resgate antecipado dos CRI com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de realização do efetivo resgate antecipado dos CRI.
- 8.2.5** Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais.



- 8.2.6 As Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.

8.3 Amortização Extraordinária Facultativa

- 8.3.1 A Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (exclusive), ou seja, a partir de 09 de junho de 2027 (exclusive), realizar a amortização extraordinária parcial das Notas Comerciais (**“Amortização Extraordinária Facultativa”**).
- 8.3.2 A realização da Amortização Extraordinária Facultativa deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.
- 8.3.3 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emitente será equivalente ao **(i)** percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, a ser amortizado, e acrescido **(ii)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (**“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”**); e **(iii)** de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento:

$$\text{Prêmio de Resgate} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

onde:

PU = Soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a Data de Vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = 0,50:

- 8.3.4 A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação individual à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (**“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”**), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido do prêmio calculado conforme previsto na Cláusula 8.3.3 acima; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.
- 8.3.5 A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa deverá, obrigatoriamente, ser uma Data de Pagamento da Remuneração e um Dia Útil.



- 8.3.6 Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, pela Emitente, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

8.4 Aquisição Facultativa

- 8.4.1 Em razão da vinculação aos CRI, a Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais.

8.5 Oferta de Resgate Antecipado

- 8.5.1 A Emitente poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, apresentar à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, oferta de resgate antecipado facultativo direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (sendo vedada oferta facultativa de resgate antecipado parcial das Notas Comerciais Escriturais) (**“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”**).
- 8.5.2 A Emitente deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia para o Agente Fiduciário, com, pelo menos, 40 (quarenta) dias corridos de antecedência, informando **(i)** o Valor do Resgate Antecipado; **(ii)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(iii)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o Valor do Resgate Antecipado, se houver, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo de manifestação, à Emitente, pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, sobre o número de Notas Comerciais que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, prazo esse que não poderá ser superior a 30 (trinta) Dias Úteis contados da data comunicado; e **(v)** quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (**“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”**).
- 8.5.3 A partir do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais terá 30 (trinta) dias corridos para responder à Emitente se irá aderir ou não à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais e, em caso positivo, o número de Notas Comerciais a ser objeto de resgate antecipado, sendo certo que a adesão da Titular de Notas Comerciais Escriturais seguirá a proporção dos CRI cujos Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), observados os prazos e procedimentos previstos no Termo de Securitização.
- 8.5.4 A Emitente deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze) horas do dia da realização do resgate antecipado das Notas Comerciais no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.
- 8.5.5 Caso a Titular de Notas Comerciais Escriturais não se manifeste no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.
- 8.5.6 As Notas Comerciais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão obrigatoriamente canceladas.
- 8.5.7 A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá abranger a totalidade das Notas Comerciais, conforme descrito acima. Sem prejuízo, o resgate antecipado



das Notas Comerciais decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Nesse caso, o número de Notas Comerciais canceladas será proporcional ao número de CRI cujos Titulares de CRI decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

- 8.5.8 Caso a adesão à Oferta de Resgate Antecipado seja igual ou superior a 90% (noventa por cento) das Notas Comerciais, as Notas Comerciais que não aderiram à Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente resgatadas, mediante resgate dos CRI (conforme procedimento previsto no Termo de Securitização) nos mesmos termos e condições que os Titulares de CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente resgate antecipado total dos CRI.
- 8.5.9 Caso a quantidade de Titulares de CRI que desejem aderir à Oferta de Resgate Antecipado de CRI seja inferior à quantidade mínima de Notas Comerciais proposto pela Devedora (e, consequentemente, de CRI) no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado de Notas Comerciais, será facultado à Emitente não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais, sem qualquer penalidade, e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado das Notas Comerciais.
- 8.5.10 A Emitente deverá arcar com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.

8.6 Garantia Fidejussória

- 8.6.1 As Fiadoras, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, garantem e se responsabilizam, até o limite do Percentual da Fiança (conforme abaixo definido) na qualidade de fiadoras, devedoras solidárias junto à Emitente e principais pagadoras, no limite do Percentual da Fiança, pelo o fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, (i) às obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais subscritas e integralizadas e dos demais encargos relativos ao Termo de Emissão e aos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento, ou em virtude de qualquer hipótese de resgate antecipado das Notas Comerciais ou, ainda, do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável; (ii) às obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de pagar despesas, custos, honorários, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, devidamente comprovados, bem como as obrigações relativas ao Banco Liquidante, ao Escriturador das Notas Comerciais Escriturais, à B3, à ANBIMA, à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI; e (iii) às obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais venham, comprovadamente, a desembolsar no âmbito da Emissão (**“Obrigações Garantidas”**), nos termos do artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (**“Código Civil”**), renunciando expressamente aos benefícios dos artigos 301, 333, parágrafo



único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**” e “**Fiança**”, respectivamente).

- 8.6.2** A Fiança será prestada pelas Fiadoras observado o seguinte percentual máximo por Fiadora: **(i)** Direcional 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas; e **(ii)** Lucio 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas (“**Percentual da Fiança**”).
- 8.6.3** As Obrigações Garantidas deverão ser pagas pelas Fiadoras, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de notificação por escrito enviada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, à Emitente e às Fiadoras informando a falta de pagamento por parte da Emitente, na respectiva data de pagamento, de qualquer valores relativos às Obrigações Garantidas devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, os montantes comprovadamente devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais a título de principal, Remuneração, Encargos Moratórios ou de demais encargos de qualquer natureza. Tal notificação deverá ser enviada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil, respeitados os prazos de cura previstos neste Termo de Emissão, após a ocorrência da falta de pagamento pela Emitente de qualquer Obrigação Garantida ou quando do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que, em qualquer caso no âmbito dos documentos da Oferta, nenhum atraso por parte da Titular de Notas Comerciais Escriturais no envio de notificação prejudicará o direito da Titular de Notas Comerciais Escriturais e dos investidores dos CRI de exercer, a qualquer tempo, seus direitos no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais documentos da Oferta, devendo as Fiadoras serem devidamente notificadas para pagamento ou cumprimento da obrigação no prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação. O pagamento das Obrigações Garantidas, na medida exata da parcela da dívida inadimplida, observados os prazos de cura previstos, conforme informado na notificação escrita acima mencionada, será realizado pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, de acordo com os termos e procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão.
- 8.6.4** Todos e quaisquer pagamentos realizados pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos adotados pelo Banco Liquidante, 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 as Fiadoras pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular de Notas Comerciais Escriturais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.
- 8.6.5** As Fiadoras declaram, neste ato, que a Fiança aqui referida é prestada pelas Fiadoras em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na presente data e assim permanecendo até o pagamento total, pela Emitente ou pelas Fiadoras, das Obrigações Garantidas, observado o Percentual da Fiança.
- 8.6.6** Nenhuma objeção ou oposição da Emitente, observados os prazos de cura previstos, poderá ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusar-se



do cumprimento de suas obrigações perante a Titular de Notas Comerciais Escriturais.

- 8.6.7** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação aplicáveis devidamente formalizados pelas Fiadoras, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive em caso de pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, autofalência ou falência, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, observado o Percentual da Fiança.
- 8.6.8** A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé pelas Fiadoras, nos termos das disposições legais aplicáveis.
- 8.6.9** No exercício de seus direitos, nos termos deste Termo de Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular de Notas Comerciais Escriturais poderão executar e excutir a Fiança, observado o Percentual da Fiança, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.
- 8.6.10** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo Agente Fiduciário dos CRI, dos prazos para execução da Fiança constituída em favor da Titular de Notas Comerciais Escriturais desta Emissão não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista, observados os prazos prescricionais previstos na legislação e regulamentação aplicáveis.
- 8.6.11** O Agente Fiduciário dos CRI poderá observado o disposto acima, em nome da Titular de Notas Comerciais Escriturais, executar a Fiança, observado o Percentual da Fiança, para os fins de amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições previstos neste Termo de Emissão.
- 8.6.12** As Fiadoras desde já concordam e obrigam-se a somente exigir e/ou demandar da Emitente qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança após a Titular de Notas Comerciais Escriturais ter recebido todos os valores a eles devidos nos termos deste Termo de Emissão.
- 8.6.13** As Fiadoras desde já reconhecem como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

9 VENCIMENTO ANTECIPADO

- 9.1** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 9.1.1 a 9.1.9 abaixo, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes casos e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, dos valores devidos nos termos da Cláusula 9.1.9 abaixo, mediante notificação à Emitente, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um **“Vencimento Antecipado”**).
- 9.1.1** Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais (**“Vencimento Antecipado Automático”**), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 9.1.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos



eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

- (i) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, observado o Percentual da Fiança, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão relativo às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que se tornou exigível;
- (ii) **(a)** decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Emitente, suas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("**Controladas**") e/ou das Fiadoras; **(b)** pedido de autofalência pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras e/ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou propositura, pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 09 de janeiro de 2005, conforme alterada ("**Lei de Recuperação de Empresas e Falências**") ou quaisquer outras medidas antecipatórias de pedido de recuperação judicial pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Recuperação de Empresas e Falências, inclusive em outra jurisdição, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; **(c)** pedido de falência da Emitente, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emitente, quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** caso a Emitente e/ou quaisquer de suas Controladas e/ou as Fiadoras realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos neste Termo de Emissão; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Emitente e/ou de quaisquer de suas Controladas;
- (iii) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória, cujos efeitos, em todos os casos, não sejam suspensos no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da referida sentença ou decisão de exigibilidade imediata que tenha reconhecida a referida anulação, invalidade, nulidade ou inexecuibilidade;
- (iv) questionamento judicial, pela Emitente e/ou por quaisquer de suas Controladas pelas Fiadoras, de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;



- (vi) protesto de títulos, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse o montante de, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, exceto se tiver sido comprovado à Titular de Notas Comerciais Escriturais, **(a)** no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou **(b)** no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, que o protesto foi sustado, suspenso ou cancelado ou **(c)** teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou **(d)** seja objeto de discussão e caso a Emitente apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juízo;
- (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente, de quaisquer de suas Controladas e/ou das Fiadoras decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizadas no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), em valor unitário ou agregado, igual ou superior, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), corrigido pelo IPCA, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização;
- (ix) não observância da destinação dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, pela Emitente e/ou por suas Controladas, conforme descrito na Cláusula 5 acima.

9.1.2 Constitui evento de inadimplemento não automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais (“**Vencimento Antecipado Não Automático**”), aplicando-se o disposto na Cláusula 9.1.5 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo, observados os respectivos prazos de cura e a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima:

- (i) descumprimento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer documentos relacionados com a Oferta, incluindo, mas não se limitando às



Notas Comerciais, não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação, nesse sentido, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras;

- (ii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não decorrente deste Termo de Emissão, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a, **(1)** em relação à Emitente e suas Controladas, individualmente, R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais); **(2)** em relação à Lucio, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e **(3)** em relação à Direcional, R\$49.733.722,25 (quarenta e nove milhões, setecentos e trinta e três mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e cinco centavos), ou seu equivalente em outra moeda, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização;
- (iii) qualquer evento análogo à recuperação judicial ou evento falimentar da Emitente, e/ou de suas Controladas e/ou das Fiadoras, incluindo acordo de credores, nos termos da legislação aplicável, não previsto na Cláusula 9.1.1(ii) acima;
- (iv) existência de denúncia decorrente de inquérito, processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), incluindo, sem limitação, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* pela Emitente, suas Controladas, pelas Fiadoras e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo comprovadamente, direta ou indiretamente, em seu nome;
- (v) redução de capital da **(1)** Emitente e da Lucio, considerando, individualmente, o capital social integralizado nesta data, seja em uma única operação ou em conjunto de operações, sem a prévia aprovação da Titular de Notas Comerciais Escriturais, exceto se a redução tiver como finalidade a absorção de prejuízos acumulados; **(2)** Direcional ou de das Controladas Relevantes da Direcional (conforme abaixo definido); exceto: **(a)** se tal redução for para absorção de prejuízos acumulados, observado o previsto na legislação aplicável; **(b)** exclusivamente no caso de redução de capital de controladas da Direcional que representem, individualmente, um percentual superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Direcional, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas ou Informações Trimestrais – ITR consolidadas e revisadas mais recentes da Direcional, conforme o caso (“**Controladas Relevantes da Direcional**”), **(I)** se tal redução de capital venha a ser revertida integralmente para a própria Direcional; ou **(II)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social das Controladas Relevantes da Direcional; e **(c)** se a redução não implicar em valor inferior ao capital social da Devedora, Lucio, Direcional na data de assinatura deste Termo;
- (vi) mudança ou alteração do objeto social da Emitente, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente;



- (vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, por quaisquer de suas Controladas, e/ou pelas Fiadoras, exceto **(a)** por aquelas cuja ausência não possa causar **(i)** qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Emitente e/ou das Fiadoras, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que **(a)** possam afetar negativamente e de forma relevante, impossibilitar ou dificultar de forma relevante o cumprimento, pela Emitente e/ou pelas Fiadoras, de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais, conforme o caso; **(b)** possam afetar, de modo adverso e relevante, a capacidade da Emitente e/ou das Fiadoras em cumprir pontualmente suas obrigações financeiras, ou que impeça a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras; ou **(c)** faça com que as demonstrações financeiras da Emitente ou suas respectivas informações financeiras trimestrais não mais reflitam a real condição financeira da Emitente e/ou das Fiadoras; **(ii)** ocorrência de quaisquer eventos ou situações que afetem, de modo adverso e relevante, a validade ou exequibilidade dos documentos relacionados às Notas Comerciais, inclusive, sem limitação, este Termo de Emissão; **(iii)** qualquer alteração adversa relevante nas condições socioambientais ou reputacionais da Emitente e/ou das Fiadoras; ou **(iv)** qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Vencimento Antecipado (“**Efeito Adverso Relevante**”) ou **(b)** que dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente, Controladas e/ou as Fiadoras comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emitente, das Controladas e/ou das Fiadoras até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização, exceto caso a Emitente e/ou as Fiadoras comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;
- (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Emitente e/ou das Fiadoras, de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;
- (ix) cisão da Emitente ou de suas Controladas, exceto se **(a)** previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** no caso de cisão de Controladas que permaneçam detidas integralmente pela Emitente;
- (x) cisão das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(b)** se a referida cisão não impactar negativamente a classificação de risco das Fiadoras existente no momento anterior à cisão ou **(c)** no caso da Lucio, as operações que sejam realizadas entre as empresas do grupo econômico da Lucio;



- (xi) fusão ou incorporação da Emitente, ou das Controladas, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da Emitente ou das Fiadoras; ou **(c)** ainda haja manutenção do controle indireto da Emitente pelas Fiadoras;
- (xii) fusão ou incorporação das Fiadoras, exceto **(a)** se previamente aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI; **(b)** as operações que sejam realizadas entre o grupo econômico da respectiva Fiadora; **(c)** no caso da Lucio, se realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou **(d)** ainda haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xiii) qualquer mudança no Controle, direto ou indireto, (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário da Emitente e/ou das Controladas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da Emitente; **(b)** haja manutenção do controle direto e/ou indireto da Emitente pelas Fiadoras, admitindo-se, inclusive, a entrada de novo sócio no capital social da Emitente desde que mantido (ou compartilhado) o Controle pelas Fiadoras em conjunto;
- (xiv) qualquer mudança no Controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) societário das Fiadoras sem o consentimento prévio por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, especialmente convocada para este fim, exceto se **(a)** for realizado dentro do mesmo Grupo Econômico da respectiva Fiadora, **(b)** no caso da Lucio, realizado para sucessores ou herdeiros dos sócios da Lucio, ou ainda **(c)** haja manutenção do controle indireto da respectiva Fiadora;
- (xv) revelarem-se inverídicas quaisquer declarações prestadas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão;
- (xvi) revelarem-se insuficientes, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, quaisquer declarações prestadas pela Emitente e/ou pelas Fiadoras no âmbito da Emissão que causem um Efeito Adverso Relevante à Emitente e/ou às Fiadoras, às Notas Comerciais e/ou aos CRI; e
- (xvii) não pagamento, pela Emitente, das despesas da Emissão e da Operação de Securitização, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a Emitente receber notificação neste sentido.

9.1.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 9.1.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima.

9.1.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 9.1.2 acima,



a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização, observada a notificação a ser enviada à Emitente nos termos da Cláusula 9.1 acima.

- 9.1.5** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 9.1.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização. A B3 deve ser comunicada imediatamente ocorrência de vencimento antecipado.
- 9.1.6** Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 9.1.2 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 9.1.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI ao menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, votem por orientar a Titular de Notas Comerciais Escriturais a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá deliberar pelo **NÃO** vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, pelo **NÃO** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes deste Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 9.1.5 acima: **(1)** não seja instalada em segunda convocação; ou **(2)** a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Emitente constantes deste Termo de Emissão.
- 9.1.7** A Emitente poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“**Pedido de Waiver**” e “**Assembleia de Pedido de Waiver**”, respectivamente).
- 9.1.8** As deliberações nas Assembleias de Pedido de *Waiver* serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por



cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia, em qualquer convocação subsequente, desde que estejam presentes na assembleia ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

- 9.1.9** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Titular de Notas Comerciais Escriturais deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Emitente, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Emitente efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata *temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emitente receber o comunicado por escrito da Titular de Notas Comerciais Escriturais nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 9.1.8 serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular de Notas Comerciais Escriturais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DAS FIADORAS

10.1 A Emitente e as Fiadoras estão adicionalmente obrigadas a, conforme aplicável:

- (i) fornecer à Titular de Notas Comerciais Escriturais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, via correio eletrônico, ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:
 - (a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 15 (quinze) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como **(2)** declaração assinada pelo Diretor Financeiro ou representante legal, na forma do seu contrato social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão; e **(iii)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social;
 - (b) uma cópia eletrônica (*PDF*) com a devida chancela digital da JUCESP dos atos e reuniões da Titular de Notas Comerciais Escriturais que integre a Emissão, acompanhada da lista de presenças;
 - (c) em até 30 (trinta) dias, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Titular de Notas Comerciais Escriturais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou no prazo



exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, incluído cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Direcional, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes; e

- (d) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 4 (quatro) Dias Úteis contados da Data de Vencimento.
- (ii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil;
- (iii) observar, cumprir e zelar para que a Emitente, suas Controladas e/ou as Fiadoras, seus administradores respectivos e empregados agindo a mando e em seu respectivo nome cumpram, e envidar melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas cumpram, qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act* (“**Leis Anticorrupção**”), devendo **(a)** zelar para que e seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e empregados, agindo a mando e em nome da Emitente, de suas Controladas e/ou das Fiadoras, observem os dispositivos das Leis Anticorrupção e envidar os melhores esforços para que suas coligadas e subcontroladas observem os dispositivos das Leis Anticorrupção; **(b)** abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** manter políticas e procedimentos internos que visam assegurar o integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emitente, previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que poderá tomar todas as providências que a Titular de Notas Comerciais Escriturais entender necessárias; **(e)** realizar eventuais pagamentos devidos na forma prevista neste Termo de Emissão; **(f)** adotar e manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção, nos termos do Decreto 11.129, assim como das melhores práticas mundiais relativas ao tema; e **(g)** quando assim aplicáveis, cumprir todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que estão submetidas, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que estejam sujeitas, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção;



- (iv) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;
- (v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vi) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis à Titular de Notas Comerciais Escriturais sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emitente;
- (vii) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (viii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, necessárias ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Efeito Adverso Relevante;
- (ix) aplicar, e fazer com que as Controladas pliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito neste Termo de Emissão;
- (x) cumprir todas as normas editadas pela CVM, pela B3, pela ANBIMA e pelo CMN, necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118;
- (xi) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores e membros do conselho, que atuem a mando e em nome da Emitente, sob qualquer forma, cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**");
- (xii) cumprir e fazer com que as suas Controladas, diretores, administradores e membros do conselho, quando atuando a mando ou em favor da Emitente, sob qualquer forma, cumpram, a legislação e regulamentação no que diz respeito a não incentivar a prostituição, tampouco utilizar, direta ou indiretamente, ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos relacionados à direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotar as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à raça e gênero ("**Legislação de Proteção Social**");
- (xiii) caso ocorra questionamento judicial deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, por qualquer terceiro, promover a adequada defesa no devido prazo legal, de modo a preservar os interesses da Titular de Notas Comerciais Escriturais e dos Titulares de CRI e a validade e exequibilidade do presente Termo



de Emissão, das Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação e dos CRI, conforme o caso;

- (xiv) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador dos CRI e o Banco Liquidante;
- (xv) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais e os CRI que sejam de responsabilidade da Emitente, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (xvi) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA no prazo estabelecido por essas entidades, caso e conforme aplicável;
- (xvii) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito, neste sentido, ou no menor prazo possível, conforme exigência legal;
- (xviii) informar à Titular de Notas Comerciais Escriturais e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xix) notificar, na mesma data, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular de Notas Comerciais Escriturais sobre a convocação, pela Emitente, de qualquer Assembleia Geral de Titulares das Notas Comerciais;
- (xx) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Titulares das Notas Comerciais, sempre que solicitado; e
- (xxi) constituir o Fundo de Despesas, sendo certo que o Fundo de Despesas poderá ser composto por meio de recursos descontados pela Securitizadora do preço a ser pago pela aquisição das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emitente deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido da Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, 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 respectiva Conta do Patrimônio Separado.

11 DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DAS FIADORAS

11.1 Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Emitente e as Fiadoras, nesta data, declaram individualmente que:

- (i) está devidamente autorizada a emitir as Notas Comerciais, a celebrar o presente Termo de Emissão e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, não sendo exigidas, da Emitente, quaisquer aprovações ambiental, governamental e/ou regulamentar para tanto e tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;



- (ii) a Emitente e a Lucio são sociedades empresárias limitadas atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iii) a Direcional é sociedade por ações atuante no ramo de construção civil e imobiliário, especialmente na construção de empreendimentos habitacionais;
- (iv) a celebração deste Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente;
- (v) a Emitente e a Lucio são sociedades empresárias limitadas devidamente organizadas e constituídas de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (vi) a Direcional é sociedade por ações devidamente organizada e constituída de acordo com as leis brasileiras, estando devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (vii) as pessoas que representam na assinatura deste Termo de Emissão têm poderes bastantes para tanto, estando estes vigentes;
- (viii) todas as informações prestadas no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e a Emitente e as Fiadoras se responsabilizam por tais informações prestadas;
- (ix) a Emitente cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Notas Comerciais, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão;
- (x) cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, quando a mando e em nome da Emitente e/ou das Fiadoras, com as normas de conduta previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, conforme aplicável, em especial as normas referentes à divulgação de informações e período de silêncio;
- (xi) este Termo de Emissão, os demais Documentos da Operação de que sejam parte e as cláusulas neles contidas constituem obrigações legais, válidas e vinculantes da Emitente e das Fiadoras, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (xii) a emissão de Notas Comerciais, a celebração deste Termo de Emissão, o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Operação de Securitização: **(a)** não infringem o contrato social da Emitente e da Lucio e o estatuto social da Direcional, ou qualquer **(1)** norma aplicável à Emitente e às Fiadoras, contrato ou instrumento do qual a Emitente, as Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável, sejam parte ou interveniente, ou pelos quais qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(2)** ordem ou decisão judicial, administrativa ou arbitral em face da Emitente, das Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável; **(b)** nem resultará em: **(1)** vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contratos ou instrumentos do qual as Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente, das Fiadoras e/ou qualquer de suas Afiliadas, conforme aplicável, que não os previstos nas Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação;



- (xiii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aqueles cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xiv) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase de renovação, exceto por hipóteses em que a ausência de tais instrumentos não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
- (xv) cumpre e faz com que seus diretores, administradores e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emitente e as Fiadoras, cumpram a Legislação Socioambiental, incluindo, sem se limitar, **(a)** o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, inclusive às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e desde que tal questionamento não cause um Efeito Adverso Relevante; **(b)** adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais eventualmente apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por hipóteses em que o descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante; **(c)** cumpre as determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais, exceto aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cujos efeitos estejam suspensos, e que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante; e **(d)** é a única e exclusiva responsável por qualquer dano ambiental e/ou descumprimento da legislação ambiental, resultante da aplicação dos recursos financeiros obtidos por meio das Notas Comerciais, isentando desde já a Titular de Notas Comerciais Escriturais de quaisquer responsabilidades, ressalvada a possibilidade de regresso contra os proprietários anteriores quanto a fatos pregressos que tenham sido identificados pela Emitente após a aquisição dos imóveis aos quais serão destinados aos recursos das Notas Comerciais;
- (xvi) cumpre e faz com que seus diretores, administradores e membros do conselho, no exercício de suas funções perante a Emitente, cumpram a Legislação de Proteção Social, bem como adotam as medidas e ações preventivas destinadas a evitar eventuais danos relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xvii) inexistente, para fins de emissão das Notas Comerciais e formalização deste Termo de Emissão: **(a)** descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem; ou **(b)** qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, procedimento, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra forma de ciência formal da ordem, em qualquer dos casos desta Cláusula visando anular, revisar, invalidar, repudiar ou de qualquer forma afetar as Notas Comerciais e/ou este Termo de Emissão e/ou os CRI;
- (xviii) não tomou e não tomará quaisquer outro financiamento na modalidade de emissão de certificados de recebíveis imobiliários sobre a mesma parcela do custo total dos Empreendimentos Imobiliários que tenham sido ou venham a ser financiados com recursos oriundos das Notas Comerciais. Ressalva-se, contudo, o direito da



Emitente de contratar qualquer modalidade de financiamento, inclusive via emissão de certificados de recebíveis imobiliários, dos recursos complementares da parte correspondente às despesas a incorrer que não forem supridas por meio das Notas Comerciais, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários descritos neste Termo de Emissão;

- (xix) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais, dos CRI, do Termo de Securitização, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, inclusive com a forma de cálculo do valor devido no âmbito das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão;
- (xx) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer hipótese de vencimento antecipado prevista neste Termo de Emissão;
- (xxi) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas no Termo de Securitização;
- (xxii) não exercerá quaisquer direitos de compensação de forma a extinguir, reduzir ou mudar as obrigações de pagamento da Emitente previstas nas Notas Comerciais;
- (xxiii) em relação às Fiadoras, as demonstrações financeiras, consolidadas e auditadas, datadas de 31 dezembro de 2022, 2023 e 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira das Fiadoras naquela data e para aquele período e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências, e desde a data das demonstrações financeiras acima mencionadas não houve nenhuma alteração adversa relevante e nem aumento substancial do endividamento das Fiadoras, incluindo por obrigações *off-balance*;
- (xxiv) as opiniões e análises expressas no Formulário de Referência da Direcional são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais;
- (xxv) as informações constantes do Formulário de Referência da Direcional nos termos da Resolução CVM 80, e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na internet são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Direcional;
- (xxvi) não tem conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a afetar a capacidade da Emitente e das Fiadoras de cumprir suas obrigações previstas no âmbito das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão e/ou que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvii) as informações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no âmbito da Oferta com relação à Emitente e às Fiadoras;
- (xxviii) cumpre e faz com que as suas controladas, diretores, administradores e membros do conselho, quando a mando e em nome da Emitente, cumpram a Legislação Socioambiental e a Legislação de Proteção Social e que a utilização dos valores



objeto das Notas Comerciais não implicará na violação da Legislação Socioambiental e/ou da Legislação de Proteção Social;

- (xxix) possui experiência na celebração de contratos financeiros da natureza daqueles envolvidos nesta Operação de Securitização e entendem os riscos inerentes a tal operação;
- (xxx) não há ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Emitente, das Fiadoras ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de cotas do capital social da Emitente, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle da Emitente;
- (xxxi) inexistência de violação ou condenação, pela Emitente, pela Fiadoras ou, em seu melhor conhecimento, por parte de seus administradores e empregados, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;
- (xxxii) cumpre, e faz com que seus administradores e empregados, quando a mando da Emitente e/ou das Fiadoras, cumpram as Leis Anticorrupção, sendo que inexistência de violação ou condenação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável, pela Emitente, pelas Fiadoras e, em seu melhor conhecimento, seus administradores e empregados;
- (xxxiii) **(a)** envida os melhores esforços para que seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emitente e das Fiadoras, observem os dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, conforme aplicável; **(b)** absteve-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(c)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Titular de Notas Comerciais Escriturais, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e **(d)** realizará eventuais pagamentos devidos à Titular de Notas Comerciais Escriturais exclusivamente por meio de transferência bancária;
- (xxxiv) possui política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando a, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços durante a vigência dos serviços prestados por estes;
- (xxxv) até a presente data, não tem conhecimento da ocorrência das seguintes hipóteses: **(a)** ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; **(b)** fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realizar ou ter realizado ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo



ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticar ou ter praticado quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou **(f)** realizar ou ter realizado um ato de corrupção, pagado propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(xxxvi) tem plena ciência e concorda integralmente com as condições de negociação deste Termo de Emissão, inclusive com a forma de cálculo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, da Atualização Monetária, da Remuneração e da forma de apuração do IPCA, e da Taxa DI, sendo certo que a forma de cálculo foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxxvii) não foi condenada na esfera administrativa ou judicial por: **(a)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou mão de obra infantil, incentivo à prostituição e/ou discriminação de raça e gênero; ou **(b)** descumprimento das Leis Anticorrupção;

(xxxviii) não foi condenada definitivamente na esfera administrativa ou judicial por crime contra a Legislação Socioambiental e/ou contra a Legislação de Proteção Social;

(xxxix) não consta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(xl) a Emitente é proprietária ou possuidora dos Empreendimentos Imobiliários e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos; e

(xli) a Emitente 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: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emitente o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita; e **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades.

11.2 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.1 acima, a Emitente e as Fiadoras obrigam-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento, a Titular de Notas Comerciais Escriturais (por meio de comunicação individual) caso qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 11.1 acima seja falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, em qualquer das datas em que foi prestada.

12 DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

12.1 Os Titulares de Notas Comerciais poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor (**“Resolução CVM 81”**), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora.



- 12.2** Após a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
- 12.3** A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 12.1 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais.
- 12.4** As Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de Notas Comerciais em Circulação, em primeira convocação, ou qualquer número, em segunda convocação.
- 12.5** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora; **(ii)** ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes; **(iii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iv)** à pessoa designada pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emitente a secretariar a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais.
- 12.6** Nas deliberações das assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, a cada uma das Notas Comerciais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais Escriturais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 12.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.
- 12.7** Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à assembleia geral de titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização.
- 12.8** As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.
- 12.9** Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.
- 12.10** Para fins deste Termo de Emissão, serão consideradas “**Notas Comerciais em Circulação**” significam todas as Notas Comerciais subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas



aquelas mantidas em tesouraria pela Emitente e as de titularidade de empresas Afiliadas da Emitente, administradores da Emitente, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

13 DESPESAS

- 13.1** Correrão por conta do Patrimônio Separado, mantido às expensas, da Emitente, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do agente de liquidação dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.
- 13.2** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade Patrimônio Separado, mantido às expensas da Emitente, e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "**Despesas**"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VI** deste Termo de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emitente, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas mantido junto ao Patrimônio Separado a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.3.
- 13.3 Fundo de Despesas.** A Titular de Notas Comerciais Escriturais descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emitente somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos. Fica permitida a aplicação financeira dos valores mantidos no Fundo de Despesas, nos termos do item 13.4.3. abaixo.
- 13.4** O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emitente, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Emitente. Nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.
- 13.4.1** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI



detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.5.5, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização e as Despesas do Agente Fiduciário dos CRI serão devidas pelo Patrimônio Separado e terão preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17.

13.4.2 Ordem de Prioridade de Pagamentos: No âmbito da Emissão, os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item precedente (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**” ou “**Cascata de Pagamentos**”):

- (a) Despesas em aberto do Patrimônio Separado; se houver
- (b) Recomposição do Fundo de Despesa, se aplicável;
- (c) Pagamento de Encargos Moratórios da Nota Comercial, se aplicável
- (d) Pagamento da Remuneração da Nota Comercial, se aplicável;
- (e) Pagamento de amortização de principal, se aplicável;
- (f) Caso haja excedente após realização de todos os itens acima, será liberado para a Conta de Livre Movimento.

13.4.3 Para fins deste Termo de Emissão, “**Aplicações Financeiras Permitidas**”, Significam as aplicações financeiras em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

13.5 Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.3 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Emitente dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.

13.5.1 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Emitente com as penalidades previstas na Cláusula 13.5.5 ou poderá solicitar aos Titulares de CRI



que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

- 13.5.2** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emitente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.5.5, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emitente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.
- 13.5.3** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 13.5.4** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 13.5.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emitente não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

14 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Comunicações

- 14.1.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Emissão, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (i) Para a Emitente:

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04.548-003, São Paulo/SP

At.: Paulo Henrique Martins de Sousa / Firmino Matias Lucio Junior

Telefone: (11) 3259-8800

E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br /

luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br /

juridico.imobiliario@lucio.com.br

- (ii) Para a Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05.501-900, São Paulo/SP



At.: Dep. Gestão / Atendimento Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(iii) Para as Fiadoras:

DIRECIONAL ENGENHARIA S.A.

Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia

CEP 30.150-270, Belo Horizonte/MG

At.: Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo / Paulo Henrique Martins de Sousa

Telefone: (31) 3431-5600

E-mail: ri@direcional.com.br / societario.estrategico@direcional.com.br

LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia

CEP 04.552-000, São Paulo/SP

At.: Firmino Matias Lucio Junior / Renan Lucio Rodrigues / Juridico

Imobiliário

Telefone: (11) 3529-8800

E-mail: luciojr@lucio.com.br / renan.lucio@lucio.com.br /

juridico.imobiliario@lucio.com.br

14.1.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula. O Titular obriga-se a comunicar o eventual inadimplemento da Emitente ou de eventual Fiadora para todas as Fiadoras, no mesmo prazo em que venha a ser comunicado para a própria Emitente/Fiadora.

14.1.3 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 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”.

14.2 Cessão e Sucessores. Exceto pela Titular, nos termos previstos neste Termo de Emissão, nenhuma das Partes poderá ceder este Termo de Emissão, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da outra Parte. Este Termo de Emissão obriga as Partes e seus sucessores, herdeiros ou cessionários autorizados de qualquer Parte, a qualquer título.

14.3 Execução Específica. As Partes reconhecem, para todos os fins e efeitos de direito, que o presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, estando sujeito à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.



- 14.4 Compensação.** É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
- 14.5 Irrevogabilidade das Disposições.** As disposições deste Termo de Emissão são irrevogáveis e irretroatáveis e obrigam as Partes, seus cessionários e sucessores a qualquer título.
- 14.6 Independência das Disposições.** Caso qualquer disposição deste Termo de Emissão se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não será afetada, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as Partes entrarão em negociações de boa-fé visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.
- 14.7 Inexistência de Renúncia.** Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste Termo de Emissão, o fato de uma Parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições deste Termo de Emissão ou de quaisquer direitos relativos a este Termo de Emissão ou não exercer quaisquer faculdades aqui previstas não será considerado uma renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituirá novação e não afetará de qualquer forma o exercício futuro de tal direito.
- 14.7.1** Em nenhuma circunstância, a Titular de Notas Comerciais Escriturais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente, as Fiadoras, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou quaisquer terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular.
- 14.8 Alterações.** Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.8.1 abaixo.
- 14.8.1** Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia especial, nos termos e condições do Termo de Securitização. Nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Resolução CVM 60, fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro material, formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos; e/ou **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou



qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.9 Lei Aplicável. Este Termo de Emissão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.10 Acordo Integral. O presente Termo de Emissão representa o acordo completo entre as Partes e supera e substitui quaisquer outros entendimentos entre as Partes referentes às matérias de que trata.

14.11 Assinatura Eletrônica. As Partes poderão assinar este Termo de Emissão digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil, incluindo, sem limitação, *DocuSign*, nos termos do §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura eletrônica, para todos os fins de direito.

14.11.1 Este Termo de Emissão 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 daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

14.11.2 As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

14.12 Foro. As partes elegem o foro da comarca da cidade de Goiânia, estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Termo de Emissão.

14.13 Consulta de Dados. A Emitente e as Fiadoras 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.

14.14 Disponibilização de Informações ao Investidor. A Emitente e as Fiadoras autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a utilizar para sua análise todos dados e informações deste do lastro, incluindo a cópia das demonstrações financeiras ou declaração do imposto de renda, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emitente e as Fiadoras nos termos da Cláusula 7.1 acima, sendo que apenas a cópia das demonstrações financeiras poderá ser disponibilizada de forma pública pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI caso seja decorrente de norma legal, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual, enquanto que a declaração do imposto de renda deverá ser mantida em sigilo, para uso exclusivo da Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.



ANEXO I

TABELA 1 - IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Alcobaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.296.237/0001-08 (“RL Estrada Antiga do Mar”)	Estrada Antiga do Mar, 13 Jardim Sul, CEP 04413-000, São Paulo/SP (em averbação - será feito junto com a lavratura da escritura)	Matrícula 64.202, 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
SURUBIM	RL Surubim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.152.079/0001-16 (“RL Surubim”)	Rua Surubim, 196, 206, CEP 04571-050 e Rua Maçambará 106, 110, 161, 179, 183, 197, 207-209, CEP 04571-220, Brooklin Paulista, São Paulo/SP	Matrículas 122.789, 17.518, 44.646, 8.881, 12.293, 33.913, 33.912, 10.350 e 7.764, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.926.527/0001-87 (“RL Carlos Liviero”)	Avenida Carlos Liviero, nº 102-A, CEP 04186-100, Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo/SP	Matrícula 210.988, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Nazaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 44.302.903/0001-00 (“RL Marginal Esquerda Anchieta”)	Avenida Marginal Esquerda Anchieta, 3615, CEP 04247-010, Sacomã, São Paulo/SP	Matrícula 43625, 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não



JAMES STOLZ	RL James Stolz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.125.715/0001-10 (“RL James Stolz”)	Rua James Stolz, 26 e 94, Vila Ema, 26º subdistrito da Vila Prudente, CEP 03277-010, São Paulo/SP	Matrículas 57216 e 243231, ambas no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.928.191/0001-91 (“RL Marginal Olivia Guedes”)	Rua Olivia Guedes Penteado, n º 731, Socorro, CEP 04766-001, São Paulo/SP	Matrícula 25.813, 11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não



Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Imobiliário em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário 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 Empreendimento Imobiliário (*)
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar	66.074.948,85	1.751.250,00	64.323.698,85	-	22.422.899,37	22.422.899,37	17,9%
SURUBIM	RL Surubim	69.575.849,30	2.016.000,00	67.559.849,30	-	23.551.004,21	23.551.004,21	18,8%
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero	66.732.324,21	1.789.200,00	64.943.124,21	-	22.638.827,75	22.638.827,75	18,1%



MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta	58.116.508,98	1.526.250,00	56.590.258,98	-	19.727.063,35	19.727.063,35	15,8%
JAMES STOLZ	RL James Stolz	60.589.719,63	1.654.800,00	58.934.919,63	-	20.544.399,59	20.544.399,59	16,4%
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes	47.504.104,78	1.273.320,00	46.230.784,78	-	16.115.805,73	16.115.805,73	12,9%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$125.000.000,00 cento e vinte e cinco milhões de reais).



ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Alvo (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (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\$
ESTRADA ANTIGA DO MAR	R\$ 22.422.899	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 291.498	R\$ 2.825.285	R\$ 5.202.113	R\$ 8.991.583	R\$ 4.888.192	R\$ 224.229	R\$ 0	R\$ 0
SURUBIM	R\$ 23.551.004	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 306.163	R\$ 2.967.427	R\$ 5.463.833	R\$ 9.443.953	R\$ 5.134.119	R\$ 235.510	R\$ 0
CARLOS LIVIERO	R\$ 22.638.828	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.969.578	R\$ 4.052.350	R\$ 8.489.560	R\$ 6.882.204	R\$ 1.245.136	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
MARGINAL ESQUERDA	R\$ 19.727.063	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.229.158	R\$ 3.905.959	R\$ 7.851.371	R\$ 5.247.399	R\$ 493.177	R\$ 0	R\$ 0
JAMES STOLZ	R\$ 20.544.400	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.253.208	R\$ 3.554.181	R\$ 6.944.007	R\$ 6.964.551	R\$ 1.828.452	R\$ 0	R\$ 0
OLIVIA GUEDES	R\$ 16.115.806	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.748	R\$ 2.497.950	R\$ 4.931.437	R\$ 5.995.080	R\$ 2.030.592	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão.*

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

Ademais 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 Notas Comerciais Escriturais ou resgate antecipado dos CRI.



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



ANEXO VI DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	R\$ -	R\$ 9.919,00	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\$ 31.750,00	0,00%	R\$ 31.750,00	R\$ -	R\$ 31.750,00	0,03 %
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.250,00	0,00%	R\$ 1.250,00	R\$ -	R\$ 1.250,00	0,00 %
B3 CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R\$ 3.310,00	0,00%	R\$ 3.310,00	R\$ -	R\$ 3.310,00	0,00 %
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,00 %
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 21.000,00	9,65%	R\$ 23.242,94	R\$ -	R\$ 23.242,94	0,02 %
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ -	R\$ 3.320,42	0,00 %
Lefosse / Mayer Brown	Assessores Legais	FLAT	R\$ 340.000,00	9,25%	R\$ 374.655,65	R\$ -	R\$ 374.655,65	0,30 %
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	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 %
Luz	Diagramação	FLAT	R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00	R\$ -	R\$ 11.000,00	0,01 %
Vortex	Escriturador NC	FLAT	R\$ 2.400,00	16,33%	R\$ 2.868,41	R\$ -	R\$ 2.868,41	0,00 %
Vortex	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10	R\$ -	0,01 %
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.250,00	9,65%	R\$ 1.383,51	R\$ 1.383,51	R\$ -	0,00 %
Itaú	Liquidante/ Escriturador dos CRI	MENSAL	R\$ 400,00	9,65%	R\$ 442,72	R\$ 5.312,64	R\$ -	0,00 %
Vortex	Escriturador NC	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\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ -	0,03 %
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\$ 2.445,00	0,00%	R\$ 2.445,00	R\$ 29.340,00	R\$ -	0,02 %
B3 CETIP*	Custódia CRI	MENSAL	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ -	0,01 %
Total					R\$ 539.901,69	R\$ 125.726,00	R\$ 498.806,40	0,50 %

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”) e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”):

como emissora da CCI (conforme abaixo definido):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emitente**” ou “**Securitizadora**”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (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, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social, (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emitente, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“**Termo de Emissão**”), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.237.336.285 (“**Devedora**”), emitirá, inicialmente, 125.000 (trezentas e setenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada (“**Notas Comerciais**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco

milhões de reais) (“**Valor Total da Emissão das Notas Comerciais**”) em 14 de maio de 2025 (“**Data de Emissão das Notas Comerciais**”), nos termos do Termo de Emissão, sendo que os recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 do Termo de Emissão;

- (B) a emissão das Notas Comerciais será realizada, em série única, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”);
- (C) a Emitente subscreverá a totalidade das Notas Comerciais, mediante assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais (“**Créditos Imobiliários**”), com valor de principal de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, observado o disposto no item (B) acima e nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos referidos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), sendo que esta Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), e tem como principal objetivo a securitização de créditos imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI, serão vinculados aos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o “**Termo de Securitização**”), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série única, da Emitente (“**CRI**”), os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, “**Titulares de CRI**”);

- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430; e
- (G) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI”: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista no Termo de Securitização;

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“B3”: significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“CCI”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“CNPJ”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 97713-5, agência

3100-5 do Itaú Unibanco S.A;

"Contrato de Distribuição": Contrato de Distribuição: significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda"* celebrado entre a Emissora, a Devedora, as Fiadoras e o Coordenador Líder em 14 de maio de 2025;

"Coordenador Líder": significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

"CRI": tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

"CMN": tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Notas Comerciais": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Notas Comerciais": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Decreto 11.129": significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Despesas Recorrentes": tem o significado previsto Termo de Emissão;

"Devedora": tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

"Dia(s) Útil(eis)": significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação": significa, em conjunto, **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os termos de adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o anúncio de início da Oferta; **(vii)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(viii)** o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta; **(ix)** a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; **(x)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de

serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Emitente”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Escritura de Emissão de CCI”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Fundo de Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 5.10 abaixo;

“Instituição Custodiante”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

“Lei 9.514”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei 9.613” significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

“Lei 10.931”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Lei 12.529”: significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

“Lei 12.846” significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“Lei 14.430”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Leis Anticorrupção”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“Montante Mínimo”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“Oferta”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emitente, após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Parte”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Partes**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio separado único e indivisível em relação aos CRI, constituído em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emitente e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a ser realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para definição **(i)** da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(i)** da quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; **(ii)** do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo das Notas Comerciais;

“**Resolução CMN 5.118**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Resolução CVM 60**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Resolução CVM 160**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Securitizadora**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Sistema de Negociação**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“**Termo de Emissão**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Termo de Securitização**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Titular da CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“**Titulares de CRI**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”: significa o valor equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“**Valor Total da Emissão da CCI**”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo; e

“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando.

2 OBJETO

Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, condicionada à efetiva subscrição das Notas Comerciais pela Emitente, na qualidade de futura titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas nos Anexos I a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

3 CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 Série e Número. A presente emissão será realizada em 1 (uma) série, estando as características da CCI de número 001 previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Emissão, a emissão das Notas Comerciais será realizada em série única.

3.2 Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI será de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais (**“Valor Total da Emissão da CCI”**), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo, sendo certo que, na hipótese de a demanda apurada perante os investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais não subscritas e integralizadas, observado que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3 Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 acima e 3.3.1 abaixo.

3.3.1 A quantidade de Notas Comerciais, bem como o valor final da emissão da CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.4 Condições da Emissão e Custódia. A CCI será integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “*microsoft excel*”, no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI (“**Titular da CCI**”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emitente nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição 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 Emitente, 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.

3.4.4 Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora e o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

- 3.5 Documentos Comprobatórios.** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda eletrônica) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão, devidamente assinadas pelas Partes. A Emitente deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emitente também permanecerá responsável pela guarda do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos.
- 3.6 Negociação.** Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 (“**Sistema de Negociação**”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.
- 3.6.1** 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 vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7 Prazo e Data de Vencimento.** O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos nos **Anexos I** desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8 Pagamento do Valor Nominal.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será pago em uma única parcela, a ser paga na data de vencimento das Notas Comerciais, conforme data prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9 Forma.** A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10 Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.** Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, será definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 3.11 Resgate Antecipado Facultativo.** Poderá haver resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão,

seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou qualquer outro motivo, conforme previsto no Termo de Emissão.

- 3.12 Vencimento Antecipado.** As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Notas Comerciais, conforme discriminadas na Cláusula 9 do Termo de Emissão.
- 3.13 Local e Forma de Pagamento.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.14 Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme discriminados no Termo de Emissão, conforme previsto nos Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15 Dívida Líquida e Certa.** Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15.1 Compensação.** Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16 Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.
- 3.17 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 e da Lei 9.514, sendo certo que a Emitente utilizará a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão da CCI.
- 3.18 Aditamento.** Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.4 do Termo de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais

Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Emissão sem Garantia Fidejussória. A CCI será emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 DESPESAS

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 Remuneração da Instituição Custodiante. (i) pelo registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação será devida à Instituição Custodiante parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) referente ao registro da CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) pelos serviços relacionados à custódia, será devido (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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 e; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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.

5.3 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.4 Os valores do subitem (a) da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte)

e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 5.5** As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima deverão ser faturadas exclusivamente pela **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.
- 5.6** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem (a) da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- 5.7** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- 5.8** **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.
- 5.9** **Substituição da Instituição Custodiante.** A Emitente poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 5.9.1** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emitente para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

- 5.10** Será constituído, nos termos do Termo de Emissão, um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado 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, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos do Termo de Emissão.
- 5.11** Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Instituição 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 DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

- 6.1 Obrigações da Emitente.** Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.
- 6.2 Obrigações da Instituição Custodiante.** Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:
- (a)** efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de integralização, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
 - (b)** mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (eletrônica) de uma via original do referido documento, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
 - (c)** alterar e excluir a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.
- 6.3** À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.
- 6.4** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

- 6.5** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.
- 6.6** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 6.7** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

- 7.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e (ii) para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05.501-900, São Paulo/SP

At.: Dep. Gestão / Atendimento Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br;

- 7.2** 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://tinyurl.com/2hw8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, respectivamente.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20, parágrafo único, da Lei 10.931.

- 8.8** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
- 8.9** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.10** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.11** 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 abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

- 10.1** Fica eleito o foro 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 desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NA PÁGINA SEGUINTE)

(RESTANTE DESTA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by

Ulisses Fernando da Silva Santos Antônio

Assinado por: ULISSES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 41939598800

CPF: 41939598800

Datahora da Assinatura: 14/05/2025 | 18:16:40 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

ICP

131E1270117548F...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

Tatiana Cristina de Faria

Assinado por: TATIANA CRESTANA 3685800839

CPF: 3685800839

Datahora da Assinatura: 14/05/2025 | 18:08:02 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

ICP

596E732C3682474...

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by

Jose Eduardo Gamba Junqueira

Assinado por: JOSE EDUARDO GAMBDA JUNQUEIRA 4230629630

CPF: 4230629630

Datahora da Assinatura: 14/05/2025 | 19:03:31 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3

ICP

82CAE8FF53B64E9...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

Victória Glória Guimarães Hauer

Assinado por: VICTORIA GLIMARIAES HAUER 40947011044

CPF: 40947011044

Datahora da Assinatura: 14/05/2025 | 21:11:13 BRT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

ICP

563219151517495...

Nome:

Cargo:

ANEXO I

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 09 de junho de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“Emitente”)							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 162, Butantã	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							
CNPJ: 42.361.818/0001-80							
ENDEREÇO: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.548-003

4. TÍTULO							
“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” (“ Termo de Emissão ”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão (“ Notas Comerciais ”).							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários será definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, observado o Montante Mínimo.							

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento o Imobiliário	Desenvolvedora (Emitente ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Alcobaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.296.237/0001-08 (“RL Estrada Antiga do Mar”)	Estrada Antiga do Mar, 13 Jardim Sul, CEP 04413-000, São Paulo/SP (em averbação - será feito junto com a lavratura da escritura)	Matrícula 64.202, 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
SURUBIM	RL Surubim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.152.079/0001-16 (“RL Surubim”)	Rua Surubim, 196, 206, CEP 04571-050 e Rua Maçambará 106, 110, 161, 179, 183, 197, 207-209, CEP 04571-220, Brooklin Paulista, São Paulo/SP	Matrículas 122.789, 17.518, 44.646, 8.881, 12.293, 33.913, 33.912, 10.350 e 7.764, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.926.527/0001-87 (“RL Carlos Liviero”)	Avenida Carlos Liviero, nº 102-A, CEP 04186-100, Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo/SP	Matrícula 210.988, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Nazaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 44.302.903/0001-00 (“RL Marginal Esquerda Anchieta”)	Avenida Marginal Esquerda Anchieta, 3615, CEP 04247-010, Sacomã, São Paulo/SP	Matrícula 43625, 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

JAMES STOLZ	RL James Stolz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.125.715/0001-10 (“RL James Stolz”)	Rua James Stolz, 26 e 94, Vila Ema, 26º subdistrito da Vila Prudente, CEP 03277-010, São Paulo/SP	Matrículas 57216 e 243231, ambas no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.928.191/0001-91 (“RL Marginal Olivia Guedes”)	Rua Olivia Guedes Penteado, n.º 731, Socorro, CEP 04766-001, São Paulo/SP	Matrícula 25.813, 11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO		
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030. (“ Data de Vencimento das Notas Comerciais ”).	
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.	
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“ Taxa DI ”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), limitado a 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“ Taxa Teto ”), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“ Remuneração ”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.15.1 do Termo de Emissão.	
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, conforme os percentuais e datas indicados na Cláusula 7.17.2 do Termo de Emissão.	

PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no Anexo V ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “ Data de Pagamento da Remuneração ”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no Anexo V ao Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais estão definidas no Termo de Emissão.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

Como emissora da CCI (conforme abaixo definido):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emitente**” ou “**Securitizadora**”); e

como instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo):

- (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, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social, (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Primeiro Aditamento (conforme definido abaixo) que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emitente, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“**Termo de Emissão**”), que é parte integrante, complementar e inseparável da Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 14 de maio de 2025, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”) e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”) por meio do qual a Emitente, na qualidade de única titular dos créditos imobiliários decorrentes das notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, de emissão da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“**Notas Comerciais**”), emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, para representar a totalidade dos referidos créditos imobiliários (“**CCI**”), sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante;

- (B) em decorrência do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, foram definidos **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a taxa teto; **(ii)** a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e **(iii)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo das Notas Comerciais;
- (C) nos termos das Cláusulas 3.3.1 da Escritura de Emissão de CCI, as Partes estão autorizadas a aditar esta Escritura de Emissão de CCI para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar demais alterações correlatas necessárias, sem necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e demais Partes da Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Emitente ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, mediante a celebração do presente instrumento e cumprimento das formalidades previstas na Escritura de Emissão de CCI. O valor originalmente ofertado dos CRI foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, no valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), tendo em vista o exercício total da Opção de Lote Adicional. Deste modo, o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, previsto na Cláusula 3.2 da Escritura de Emissão de CCI, não foi reduzido; e
- (D) as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão de CCI visando refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos disposto na cláusula 3.18 da Escritura de Emissão de CCI, bem como realizar determinadas alterações correlatas e adicionais.

RESOLVEM celebrar este “*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Primeiro Aditamento**”), firmado nos termos da Lei nº 14.430, da Lei nº 10.931:

1 DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

- 1.1 Definições:** Para os fins deste Primeiro Aditamento (incluindo o preâmbulo acima), adotam-se as definições descritas na Escritura de Emissão de CCI, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Segundo Aditamento.
- 1.2 Interpretações.** A menos que o contexto exija de outra forma, este Primeiro Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão de CCI é interpretada.

2 OBJETO DO ADITAMENTO

- 2.1** As Partes resolvem ajustar a redação de determinadas definições presentes na Cláusula 1 da Escritura de Emissão de CCI, bem como alterar as Cláusulas 3.2, 3.3, 3.10 e 3.18 da Escritura de Emissão de CCI, que passam a vigorar com as seguintes redações:

1 DEFINIÇÕES

(...)

“Aviso ao Mercado”: significa o “Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025;”

(...)

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emitente, após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. A Emissora optou por exercer a Opção de Lote Adicional, aumentando, em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;”

(...)

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual foram definidos **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(ii)** a quantidade final de CRI emitidos e, consequentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e **(iii)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo das Notas Comerciais;”

(...)

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

(...)

“3.2. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão da CCI será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais (**“Valor Total da Emissão da CCI”**), observado o disposto na Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3. Quantidade e Valor Nominal. A Emitente, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3.1. A quantidade de Notas Comerciais, bem como o valor final da emissão da CCI foi formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI.”

(...)

“3.10. Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento. Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária.

3.10.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da CCI, foi definida no âmbito do Procedimento de Bookbuilding e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI.”

(...)

“3.18 Aditamento. Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.4 do Termo de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de (a) aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, (b) deliberação societária adicional da Devedora ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.”

- 2.2** Em razão das disposições acima, as Partes resolvem também alterar o Anexo I da Escritura de Emissão de CCI que passam a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Primeiro Aditamento.

3 RATIFICAÇÕES

- 3.1** As alterações feitas na Escritura de Emissão de CCI por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas na Escritura de Emissão de CCI. No **Anexo A** deste Primeiro Aditamento encontra-se transcrita a versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, refletindo as alterações objeto deste Primeiro Aditamento.

4 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 4.1** Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e a Instituição Custodiante e seus sucessores ou cessionários.
- 4.2** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 4.3** Qualquer alteração a Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

- 4.4** As Partes reconhecem este Primeiro Aditamento como título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (**“Código de Processo Civil”**).
- 4.5** As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Segundo Aditamento pelos referidos meios.
- 4.6** 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 Primeiro Aditamento

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 10 de junho de 2025.

(AS ASSINATURAS SEGUEM NA PÁGINA SEGUINTE)

(RESTANTE DESTA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

(Página de assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Tales Pinheiro da Silva Santos Antônia
Assinado por: ULISSES PERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 4193958800
CPF: 4193958800
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 16:16:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEEB RFB v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Tales Pinheiro da Silva Santos Antônia
Assinado por: TALITA MEDERROS PITA CRESTANA 3885505939
CPF: 3885505939
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 16:08:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEEB RFB v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
José Eduardo Gomes Junqueira
Assinado por: JOSÉ EDUARDO GAMBORA JUNQUEIRA 4230520820
CPF: 4230520820
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 18:06:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Vitoria Guma Gili Raur
Assinado por: VITORIA OLIMARIAS HAVIR 40947011846
CPF: 40947011846
Data/Hora da Assinatura: 10/06/2025 | 19:38:48 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEEB RFB v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:

ANEXO A

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(segue na próxima página)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”), firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”) e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”):

como emissora da CCI (conforme abaixo definido):

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE nº 35.300.340.949, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emitente**” ou “**Securitizadora**”); e

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

- (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, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma do seu contrato social, (“**Instituição Custodiante**”, em conjunto com a Emitente, “**Partes**” quando referidas coletivamente, e “**Parte**” quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emitente das Notas Comerciais (conforme definido abaixo), e a Emitente, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“**Termo de Emissão**”), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.237.336.285 (“**Devedora**”), emitirá, inicialmente, 125.000 (trezentas e setenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada (“**Notas Comerciais**”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco

milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Notas Comerciais**") em 14 de maio de 2025 ("**Data de Emissão das Notas Comerciais**"), nos termos do Termo de Emissão, sendo que os recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 do Termo de Emissão;

- (B) a emissão das Notas Comerciais será realizada, em série única, observado que a quantidade de Notas Comerciais poderá ser diminuída, observada a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Notas Comerciais, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**");
- (C) a Emitente subscreverá a totalidade das Notas Comerciais, mediante assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais ("**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, observado o disposto no item (B) acima e na Cláusula e 3.3.1 abaixo;
- (D) a Emitente, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos referidos Créditos Imobiliários ("**CCI**"), sendo que esta Escritura de Emissão de CCI será custodiada pela Instituição Custodiante;
- (E) a Emitente é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e tem como principal objetivo a securitização de créditos imobiliários, sendo que os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, representados integralmente pela CCI, serão vinculados aos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o "**Termo de Securitização**"), para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série única, da Emitente ("**CRI**"), os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme definido abaixo), por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**"), e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (sendo que os investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário serão denominados, "**Titulares de CRI**");
- (F) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, será adquirida pela Emitente mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal

aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430; e

- (G) Os CRI serão ofertados por meio de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sem análise prévia, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Resolvem as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

- 1.1** São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão.

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI”: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista no Termo de Securitização;

“Aviso ao Mercado”: significa o *“Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.”*, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, divulgado nos Meios de Divulgação em 14 de maio de 2025;

“B3”: significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“CCI”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“CNPJ”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 97713-5, agência 3100-5 do Itaú Unibanco S.A;

“Contrato de Distribuição”: **Contrato de Distribuição**: significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Rito de Registro Automático e sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão, da Virgo Companhia de*

Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda” celebrado entre a Emissora, a Devedora, as Fiadoras e o Coordenador Líder em 14 de maio de 2025;

“**Coordenador Líder**”: significa o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, bairro Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

“**Créditos Imobiliários**”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“**CRI**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**CMN**”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“**CVM**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Data de Emissão das Notas Comerciais**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Notas Comerciais**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Decreto 11.129**”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“**Despesas Recorrentes**”: tem o significado previsto Termo de Emissão;

“**Devedora**”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“**Documentos da Operação**”: significa, em conjunto, **(i)** o Termo de Emissão; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os termos de adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o anúncio de início da Oferta; **(vii)** o anúncio de encerramento da Oferta; **(viii)** o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta; **(ix)** a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160; **(x)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“**Emitente**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Escritura de Emissão de CCI**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Fundo de Despesas**”: tem o significado previsto na Cláusula 5.10 abaixo;

“**Instituição Custodiante**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

“**Lei 9.514**”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“**Lei 9.613**” significa a Lei nº 9.613, de 3 março de 1998, conforme em vigor;

“**Lei 10.931**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Lei 12.529**”: significa a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor;

“**Lei 12.846**” significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“**Lei 14.430**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Leis Anticorrupção**”: significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública (conforme definido no artigo 5º da Lei 12.846), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei 12.529, a Lei 12.846, a Lei 9.613, o Decreto 11.129, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, e o *UK Bribery Act*;

“**Montante Mínimo**”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“**Oferta**”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“**Opção de Lote Adicional**”: significa a opção da Emitente, após consulta e concordância prévia da Devedora, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 25.000 (vinte e cinco mil) CRI, totalizando R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. A Emissora optou por exercer a Opção de Lote Adicional, aumentando, em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada correspondente a 25.000 (vinte e cinco mil) CRI;

“**Parte**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Partes**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“**Patrimônio Separado**”: significa o patrimônio separado único e indivisível em relação aos CRI, constituído em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emitente e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores dos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, nos

termos do artigo 61, parágrafo 1º e 3º da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º, do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, realizado a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, no qual foram definidos **(i)** a taxa da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(ii)** a quantidade final de CRI emitidos e, conseqüentemente, da quantidade final de Notas Comerciais emitidas; e **(iii)** o volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo das Notas Comerciais;

“Resolução CMN 5.118”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Resolução CVM 60”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Resolução CVM 160”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Securitizadora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Sistema de Negociação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“Termo de Emissão”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Termo de Securitização”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Titular da CCI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Titulares de CRI”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Total da Emissão da CCI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo; e

“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando.

2 OBJETO

Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emitente, condicionada à efetiva subscrição das Notas Comerciais pela Emitente, na qualidade de futura titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas nos Anexos I a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, a CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

3 CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em 1 (uma) série, estando as características da CCI de número 001 previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 7.3 do Termo de Emissão, a emissão das Notas Comerciais será realizada em série única.

3.2 **Valor Total da Emissão.** O valor total da emissão da CCI será de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais ("**Valor Total da Emissão da CCI**"), observado o disposto na Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3 **Quantidade e Valor Nominal.** A Emitente, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 1 (uma) CCI integral, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais, observado o disposto na Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3.1 A quantidade de Notas Comerciais, bem como o valor final da emissão da CCI foi formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4 **Condições da Emissão e Custódia.** A CCI será integral, emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato "*microsoft excel*", no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, da CCI ("**Titular da CCI**"), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade da CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3 Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emitente nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição 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 Emitente, 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.

- 3.4.4** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.18 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora e o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5 Documentos Comprobatórios.** A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda eletrônica) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão, devidamente assinadas pelas Partes. A Emitente deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emitente também permanecerá responsável pela guarda do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos.
- 3.6 Negociação.** Para fins de negociação, a CCI será registrada na B3 ("**Sistema de Negociação**"), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.
- 3.6.1** 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 vinculada aos CRI, a CCI não poderá mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.
- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7 Prazo e Data de Vencimento.** O prazo e a data de vencimento da CCI estão previstos nos **Anexos I** desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8 Pagamento do Valor Nominal.** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será pago em uma única parcela, a ser paga na data de vencimento das Notas Comerciais, conforme data prevista no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9 Forma.** A CCI será emitida sob a forma escritural.
- 3.10 Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.** Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e, por consequência, a CCI, não serão objeto de atualização monetária.

- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da CCI, foi definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.11 Resgate Antecipado Facultativo.** Poderá haver resgate antecipado da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais ou qualquer outro motivo, conforme previsto no Termo de Emissão.
- 3.12 Vencimento Antecipado.** As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Notas Comerciais, conforme discriminadas na Cláusula 9 do Termo de Emissão.
- 3.13 Local e Forma de Pagamento.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular da CCI, conforme previsto no Termo de Emissão, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.14 Encargos Moratórios.** Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais, conforme discriminados no Termo de Emissão, conforme previsto nos Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.15 Dívida Líquida e Certa.** Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.15.1 Compensação.** Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emitente, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.16 Prorrogação de Prazos.** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.
- 3.17 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 e da Lei 9.514, sendo certo que a Emitente utilizará a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, como lastro na emissão da CCI.
- 3.18 Aditamento.** Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.4 do Termo de Emissão, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à

respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(a)** aprovação da Emitente e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

4.1 Emissão sem Garantia Real Imobiliária. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

4.2 Emissão sem Garantia Fidejussória. A CCI será emitida sem qualquer garantia fidejussória, de forma que a Emitente não se responsabiliza pela solvência da Devedora.

5 DESPESAS

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 Remuneração da Instituição Custodiante. (i) pelo registro e implantação da CCI no Sistema de Negociação será devida à Instituição Custodiante parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) referente ao registro da CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento à CCI que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) pelos serviços relacionados à custódia, será devido (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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 e; (b) parcelas anuais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco 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.

5.3 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.4 Os valores do subitem (a) da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte)

e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 5.5** As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima deverão ser faturadas exclusivamente pela **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.
- 5.6** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem (a) da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- 5.7** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emitente da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emitente da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.
- 5.8** **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.
- 5.9** **Substituição da Instituição Custodiante.** A Emitente poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 5.9.1** Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emitente para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.
- 5.10** Será constituído, nos termos do Termo de Emissão, um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado 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, mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos do Termo de Emissão.

- 5.11** Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Instituição 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 DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

- 6.1 Obrigações da Emitente.** Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.

- 6.2 Obrigações da Instituição Custodiante.** Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de integralização, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (b) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (eletrônica) de uma via original do referido documento, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) alterar e excluir a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão.

- 6.3** À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

- 6.4** Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

- 6.5** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.

- 6.6** Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.
- 6.7** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emitente ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emitente, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emitente elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

- 7.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas (i) para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e (ii) para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emitente:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã,
CEP 05.501-900, São Paulo/SP
At.: Dep. Gestão / Atendimento Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortex.com.br;

- 7.2** 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://tinyurl.com/2hw8a8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e a CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, respectivamente.
- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20, parágrafo único, da Lei 10.931.
- 8.8** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emitente ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

- 8.9** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.10** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.
- 8.11** 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 abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

- 10.1** Fica eleito o foro 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 desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão de CCI em 1 (uma) via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

ANEXO I
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 09 de junho de 2025
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	1	TIPO DE CCI	Integral

1. EMITENTE (“Emitente”)							
RAZÃO SOCIAL: Virgo Companhia de Securitização							
CNPJ: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207							
COMPLEMENTO	16º andar, conjunto 162, Butantã	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							
CNPJ: 42.361.818/0001-80							
ENDEREÇO: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900							
COMPLEMENTO	3º andar, Vila Olímpia	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.548-003

4. TÍTULO							
“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, Destinadas para Colocação Privada, da RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” (“ Termo de Emissão ”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, em série única, com garantia adicional fidejussória, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão (“ Notas Comerciais ”).							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários foi definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, observado o Montante Mínimo.							

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento o Imobiliário	Desenvolvedora (Emitente ou SPE Investida)	Endereço com CEP	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ESTRADA ANTIGA DO MAR	RL Estrada Antiga do Mar Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Alcobaça Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.296.237/0001-08 (“RL Estrada Antiga do Mar”)	Estrada Antiga do Mar, 13 Jardim Sul, CEP 04413-000, São Paulo/SP (em averbação - será feito junto com a lavratura da escritura)	Matrícula 64.202, 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
SURUBIM	RL Surubim Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.152.079/0001-16 (“RL Surubim”)	Rua Surubim, 196, 206, CEP 04571-050 e Rua Maçambará 106, 110, 161, 179, 183, 197, 207-209, CEP 04571-220, Brooklin Paulista, São Paulo/SP	Matrículas 122.789, 17.518, 44.646, 8.881, 12.293, 33.913, 33.912, 10.350 e 7.764, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
CARLOS LIVIERO	RL Carlos Liviero Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.926.527/0001-87 (“RL Carlos Liviero”)	Avenida Carlos Liviero, nº 102-A, CEP 04186-100, Saúde - 21º Subdistrito, São Paulo/SP	Matrícula 210.988, 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
MARGINAL ESQUERDA	RL Marginal Esquerda Anchieta Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Nazaré Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 44.302.903/0001-00 (“RL Marginal Esquerda Anchieta”)	Avenida Marginal Esquerda Anchieta, 3615, CEP 04247-010, Sacomã, São Paulo/SP	Matrícula 43625, 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

JAMES STOLZ	RL James Stolz Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 45.125.715/0001-10 (“RL James Stolz”)	Rua James Stolz, 26 e 94, Vila Ema, 26º subdistrito da Vila Prudente, CEP 03277-010, São Paulo/SP	Matrículas 57216 e 243231, ambas no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não
OLIVIA GUEDES	RL Olivia Guedes Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (atual denominação de Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.) – CNPJ nº 39.928.191/0001-91 (“RL Marginal Olivia Guedes”)	Rua Olivia Guedes Penteado, nº 731, Socorro, CEP 04766-001, São Paulo/SP	Matrícula 25.813, 11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não	Não	Não

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2030. (“ Data de Vencimento das Notas Comerciais ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes à variação acumulada de 102,50% (cento e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra grupo” (“ Taxa DI ”), expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (exclusive) até a data do efetivo pagamento dos juros remuneratórios em questão (inclusive) (“ Remuneração ”). A Remuneração das Notas Comerciais será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.15.1 do Termo de Emissão.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, após o 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão (inclusive), sendo o primeiro pagamento devido em 09 de junho de 2028 e o último na Data de Vencimento, conforme os percentuais e datas indicados na Cláusula 7.17.2 do Termo de Emissão.

PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento efetivo da Remuneração das Notas Comerciais será feito semestralmente, nas datas previstas no Anexo V ao Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma “ Data de Pagamento da Remuneração ”), sendo o primeiro pagamento conforme definido no Anexo V ao Termo de Emissão, e o último na Data de Vencimento.
ENCARGOS MORATÓRIOS:	2% (dois por cento), conforme definido no Termo de Emissão.
JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme definido no Termo de Emissão.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão, não contam com garantia real imobiliária, a CCI será emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais estão definidas no Termo de Emissão.

ANEXO VII

Declaração de que o registro de emissor da Securitizadora encontra-se atualizado
(artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 35.300.340.949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seus representantes legais abaixo subscritos, no âmbito da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série e classe únicas, cujo pedido de registro foi submetido à CVM, serve-se da presente para, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 728, na categoria S2, encontra-se devidamente atualizado.

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

assinado digitalmente por
 Talita Cristina


Nome:
Cargo:

assinado digitalmente por
 Olavo Nizel Sapichenko Anelli Meyer


Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Declaração da Emissora, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.340.949 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 276ª (ducentésima septuagésima sexta) emissão, em série e classe únicas (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução 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**”), do “*Código de Ofertas Públicas*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 276ª (Ducentésima Septuagésima Sexta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda*”, celebrado em 14 de maio 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**”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora e da **RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 900, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 42.361.818/0001-80, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) 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 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Virgo Fundadora de Virgo Capital Advisors
Assinado por: ILSEDES FERNANDO DA SILVA SANTOS ANTONIO 41939588600
CPF: 41939588600
Data/Hora da Assinatura: 14/05/2025 | 18:15:34 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
131E12701175497

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Talita Rodrigues Pita (Indossa)
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA 3888800839
CPF: 3888800839
Data/Hora da Assinatura: 14/05/2025 | 17:52:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
888E732C8A92474

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

www.pwc.com.br

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

**Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas
RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Empresa"), 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Empresa e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 da Empresa e da Empresa e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa 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.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. 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



RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa e suas controladas, em seu conjunto, continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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.



RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas, em seu conjunto. 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 Empresa e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 11 de março de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Guilherme Campos
Assinado por: Guilherme Campos e Silva 71411488004
CPF: 71411488004
Hora da assinatura: 11 March 2025 15:02 BRT
O: CPF-Brasil, OU: Certificado Digital PP A1
C: BR
Emissor: AC BrSign@I11488004

CPF: 71411488004
Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	-	-	141	34
Aplicações financeiras	3.2	42	12	17.826	15.568
Contas a receber	4.1	-	-	89.433	40.358
Estoques	5	-	-	24.764	59.706
Crédito com partes relacionadas	6	30.920	8.828	11.748	9.857
Tributos a recuperar	-	4	5	996	1.629
Outros créditos	4.2	-	-	3.418	4.482
Total do ativo circulante		30.966	8.845	148.326	131.634
Ativo não circulante					
Contas a receber	4.1	-	-	202.295	105.594
Estoques	5	-	-	58.651	52.819
Depósitos judiciais	-	-	-	2.373	2.169
Tributos a recuperar	-	4	-	51	-
Outros Créditos	4.2	-	-	4.651	2.060
Investimentos	7	68.923	41.709	-	-
Imobilizado	8	-	-	6.515	10.051
Intangível	-	12	5	46	59
Total do ativo não circulante		68.939	41.714	274.582	172.752
Total do ativo		99.905	50.559	422.908	304.386

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**Balanço patrimonial em 31 de dezembro**
Em milhares de reais**(continuação)**

		Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Passivo	Nota				
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	1.801	1.256
Fornecedores	10	3	1	10.771	6.536
Fornecedores - Risco Sacado	10	-	-	862	595
Obrigações trabalhistas	11	-	-	2.374	1.154
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	2	1	4.978	2.499
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	-	586
Adiantamento de clientes	13	-	-	25.808	60.817
Outras contas a pagar	14	-	-	738	710
Débitos com partes relacionadas	6	29.578	13.757	100.270	62.756
Total do passivo circulante		29.583	13.759	147.602	136.909
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	123.119	55.461
Fornecedores	10	-	-	991	447
Provisão para garantia	16	-	-	4.305	1.850
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	-	-	8.287	4.224
Outros contas a pagar	14	1.083	1.083	1.083	1.083
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	5.440	12.883
Adiantamento de clientes	13	-	-	36.903	45.484
Total do passivo não circulante		1.083	1.083	180.128	121.432
Patrimônio líquido	17				
Capital social		15.888	15.888	15.888	15.888
Ajuste de avaliação patrimonial		3.251	4.121	3.251	4.121
Lucros acumulados		50.100	15.708	50.100	15.708
		69.239	35.717	69.239	35.717
Participação não controladores		-	-	25.939	10.328
Total do patrimônio líquido		69.239	35.717	95.178	46.045
Total do passivo e patrimônio líquido		99.905	50.559	422.908	304.386

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita líquida	18	-	-	353.689	216.342
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	19	-	-	(221.554)	(138.387)
Lucro bruto		-	-	132.135	77.955
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(81)	(59)	(831)	(132)
Despesas comerciais	19	-	-	(18.370)	(13.920)
Resultado de equivalência patrimonial	7	68.002	45.928	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais		-	(110)	730	(114)
		67.921	45.759	(18.471)	(14.166)
Despesas financeiras	20	(5)	(9)	(1.680)	(977)
Receitas financeiras	20	33	27	2.301	1.525
Resultado financeiro, líquido		28	18	621	548
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		67.949	45.777	114.285	64.337
Imposto de renda e contribuição social	21	(6)	(6)	(6.824)	(4.288)
Lucro líquido do exercício		67.943	45.771	107.461	60.049
Lucro líquido atribuível					
RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		67.943	45.771	67.943	45.771
Participantes não controladores em SPEs		-	-	39.518	14.278

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro líquido do exercício	67.943	45.771	107.461	60.049
Outros resultados abrangentes	(870)	3.808	(870)	3.808
Total de resultado abrangente do exercício	67.073	49.579	106.591	63.857
Atribuível a				
Quotistas da Empresa	-	49.579	67.073	49.579
Participação dos acionistas não controladores	-	-	39.518	14.278
	-	49.579	106.591	63.857

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

		Controladora				Consolidado	
	Nota	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido Controladora	Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1	313	6.225	6.539	3.072	9.611
Aumento de capital social		15.887	-	-	15.887	-	15.887
Transação com acionistas não controladores		-	3.808	-	3.808	-	3.808
Resultado do exercício		-	-	45.771	45.771	14.278	60.049
Distribuição de dividendos		-	-	(36.288)	(36.288)	(13.097)	(49.385)
Aumento de capital por não controladores	17.2	-	-	-	-	6.075	6.075
Saldos em 31 de dezembro de 2023		15.888	4.121	15.708	35.717	10.328	46.045
Transação com acionistas não controladores	17.2	-	(870)	-	(870)	-	(870)
Resultado do exercício	-	-	-	67.943	67.943	39.518	107.461
Distribuição de dividendos	17.3	-	-	(33.551)	(33.551)	(23.967)	(57.518)
Aumento de capital por não controladores	17.2	-	-	-	-	60	60
Saldos em 31 de dezembro de 2024		15.888	3.251	50.100	69.239	25.939	95.178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		67.949	45.777	114.285	64.337
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19	2	-	6.937	2.764
Resultado de equivalência patrimonial	7	(68.002)	(45.928)	-	-
Receita de aplicações financeiras oriundas dos saldos de caixa e equivalentes de caixa		(33)	-	(2.047)	(318)
Provisão para garantia	16	-	-	2.455	1.256
Juros sobre encargos e financiamentos		-	-	7.436	1.297
Resultado com permuta física	13	-	-	(25.260)	(46.255)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	3.765	10.023
Provisão para perdas de contas a receber	4.1	-	-	(15)	15
Acréscimos (decréscimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(149.526)	(135.431)
Estoques		-	-	35.819	81.938
Créditos diversos		-	-	(1.527)	(3.349)
Partes relacionadas		(15.129)	2.863	(1.886)	(4.955)
Depósitos judiciais		-	-	(204)	(667)
Tributos a recuperar		1	(2)	582	(1.328)
(Decréscimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(1)	-	4.483	1.535
Obrigações trabalhistas		2	-	1.220	897
Obrigações tributárias		(5)	(2)	2.986	3.077
Credores por imóveis compromissados	15	-	-	(14.648)	(5.732)
Adiantamento de clientes	13	-	-	(18.330)	31.553
Contas a pagar		-	-	28	(14)
Partes relacionadas		15.820	(2.336)	37.514	(3.042)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações		604	372	4.067	(2.399)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(2)	(3)	(3.268)	(2.029)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		602	369	799	(4.428)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Decréscimo) de investimentos (SPCs e SPEs)		11.371	(5.102)	-	-
Recebimento (pagamento) de mútuos		-	2.060	-	-
Dividendos recebidos		22.450	31.663	-	-
Acréscimo do imobilizado		-	-	(593)	519
Acréscimo de intangível		(5)	(5)	(28)	(8)
Variações em aplicações financeiras		3	(12)	(211)	(12.688)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		33.819	28.604	(832)	(12.177)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Dividendos pagos	17.3	(33.551)	(29.138)	(57.518)	(29.138)
Ingressos de empréstimos	9	-	-	74.589	54.613
Amortizações dos empréstimos	9	-	-	(8.802)	(4.986)
Juros pagos	9	-	-	(7.319)	(80)
Aumento (redução) de capital por não controladores		(870)	164	(810)	(6.858)
Caixa líquido aplicado nas (gerado pelas) atividades de financiamento		(34.421)	(28.974)	140	13.551
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		-	(1)	107	(3.054)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		-	1	34	3.088
No final do exercício		-	-	141	34

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A RL8o Desenvolvimentos Imobiliários Ltda. (“RL8o” ou “Empresa”), com sede na cidade de São Paulo/SP, foi constituída em 17 de junho de 2021 tendo como objeto o desenvolvimento de incorporação, construção e comercialização de bens imóveis. A empresa tem como sócios a Riva Incorporadora S/A e Lucio Viva Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 11 de março de 2025, a Administração da empresa aprovou essas Demonstrações Financeiras e autorizou sua divulgação.

1.1. Continuidade operacional

A Administração avaliou a capacidade da Empresa em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, as demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47, que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.7. 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A Empresa participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

(b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD").

2.1.5. Estoques

(a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

Permuta física: o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Permuta financeira: nas permutas financeiras, a Empresa repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

(b) *Estoque de unidades concluídas em construção*

Os estoques de unidades concluídas correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo.

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

2.1.6. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado,

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Empresa utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

2.1.7. Ativos e passivos financeiros

(a) *Classificação*

A Empresa classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

(i) *Ativos financeiros ao custo amortizado*

São classificados como ativos financeiros os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Empresa.

(ii) *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Empresa.

(iii) *Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes*

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; nesse último caso, desde que a Empresa tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

(c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Empresa ou da contraparte.

(d) *Impairment de ativos financeiros*

A Empresa avalia, na data de cada balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Empresa usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Empresa, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Empresa pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.8. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Empresa oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas do Grupo. Nesta operação, a instituição financeira paga antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Empresa paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Empresa com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Empresa.

Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Empresa representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Empresa continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

2.1.9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

2.1.10. Provisões

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

(a) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Empresa é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

(b) Provisão para garantia

A Empresa constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

2.1.11. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia,

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Empresa estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Empresa realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Empresa vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

2.1.12. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

(a) Unidades imobiliárias concluídas

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(b) Unidades imobiliárias em construção

A Empresa adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Empresa, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Empresa reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

2.1.13. Distribuição de dividendos

A Empresa apura balanços intermediários e realiza pagamentos de dividendos intermediários mensalmente, mediante aprovação em Reunião de quotistas.

2.1.14. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Empresa atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Empresa e, também, a moeda de apresentação.

2.1.15. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Empresa baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.1.16. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2024. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 21 - Falta de conversibilidade:** em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis, adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinar se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. A referida alteração tem vigência a partir de 1º. de janeiro de 2025. A Empresa não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.
- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros:** em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 - Instrumentos Financeiros e IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação para responder a questões práticas recentes, melhorar o entendimento, bem como incluir novos requisitos aplicáveis à empresas em geral e não apenas à instituições financeiras.

As alterações:

- (a) esclarecem a data de reconhecimento e desreconhecimento de alguns ativos e passivos financeiros, com uma nova exceção para alguns passivos financeiros liquidados por meio de um sistema de transferência eletrônica de caixa;

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) esclarecem e adicionam orientação para avaliar se um ativo financeiro atende ao critério de somente pagamento de principal e juros ("SPPI test"), incluindo situações de ocorrência de um evento contingente;
- (c) adicionam novas divulgações para certos instrumentos com termos contratuais que podem alterar os fluxos de caixa (como alguns instrumentos financeiros com características vinculadas ao cumprimento de metas ESG); e
- (d) atualizam as divulgações para instrumentos de patrimônio designados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI").

As referidas alterações têm vigência a partir de 10 de janeiro de 2026. A Empresa não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 – Contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza:** em dezembro de 2024, o IASB alterou os requisitos de aplicação de own use e hedge accounting previstos no IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, bem como adicionou certos requerimentos de divulgações do IFRS 7 - Instrumentos Financeiros - Evidenciação, com o objetivo de assegurar que as demonstrações financeiras apresentem de forma adequada os efeitos de contratos que tenham como referência energia e cuja geração dependa da natureza (ex.: energia eólica, energia solar, etc.), descritos como 'contracts referencing nature-dependent electricity'. Portanto, se aplicam somente a contratos que expõem uma entidade a variabilidade em função da volatilidade na geração de energia que dependa de condições da natureza.

As alterações trazem: (i) orientações para a determinação pela entidade se os contratos de energia, que dependem de condições da natureza, devem ser tratados contabilmente como contratos de 'own use', (ii) condições a serem consideradas para aplicação de hedge accounting (cash flow hedge) e (iii) divulgações sobre características contratuais que expõem a entidade a variabilidades, compromissos contratuais ainda não reconhecidos (fluxos de caixa estimados) e efeitos dos contratos na performance da entidade durante o exercício.

As referidas alterações são aplicáveis a exercícios/períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. O Grupo está em processo inicial de análise dos efeitos dessas alterações em suas demonstrações financeiras, porém não espera que resultem em impactos materiais.

- **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras:** essa nova norma contábil substituirá o IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, introduzindo novos requisitos que ajudarão a alcançar a comparabilidade do desempenho financeiro de entidades semelhantes e fornecerão informações mais relevantes e transparência aos usuários. Embora o IFRS 18 não tenha impacto no reconhecimento ou mensuração de itens nas demonstrações financeiras, espera-se que seus impactos na apresentação e divulgação sejam generalizados, em particular aqueles relacionados à demonstração do desempenho financeiro e ao fornecimento de medidas de desempenho definidas pela administração dentro das demonstrações financeiras. A administração está atualmente avaliando as implicações detalhadas da aplicação da nova norma nas demonstrações financeiras da Empresa. A partir de uma avaliação preliminar realizada, os seguintes impactos potenciais foram identificados:

Embora a adoção do IFRS 18 não tenha impacto no lucro líquido do Grupo, espera-se que o agrupamento de itens de receitas e despesas na demonstração do resultado nas novas categorias tenha impacto em como o resultado operacional é calculado e divulgado.

Os itens de linha apresentados nas demonstrações financeiras primárias podem mudar como resultado da aplicação dos princípios aprimorados sobre agregação e desagregação. Além disso, como o ágio deverá ser apresentado separadamente no balanço patrimonial, o Grupo desagregará o ágio e outros ativos intangíveis e os apresentará separadamente no balanço patrimonial.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Grupo não espera que haja mudança significativa nas informações que são atualmente divulgadas nas notas explicativas, uma vez que o requisito de divulgação de informações materiais permanece inalterado; no entanto, a maneira como as informações são agrupadas pode mudar como resultado dos princípios de agregação/desagregação. Além disso, haverá novas divulgações significativas necessárias para: (i) medidas de desempenho definidas pela administração; (ii) abertura da natureza de determinadas linhas de despesas apresentados por função na categoria operacional da demonstração de resultado; e (iii) para o primeiro ano de aplicação do IFRS 18, uma reconciliação para cada linha da demonstração de resultado entre os valores reapresentados pela aplicação do IFRS 18 e os valores apresentados anteriormente pela aplicação do IAS 1.

No que se refere à demonstração dos fluxos de caixa, haverá mudanças em como os juros recebidos e pagos são apresentados. Os juros pagos serão apresentados como fluxos de caixa de financiamento e os juros recebidos como fluxos de caixa de investimento.

A nova norma tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva, isto é, as informações comparativas para o exercício social de 31 de dezembro de 2026 serão reapresentadas de acordo com o IFRS 18.

- **IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública de Prestação de Contas:** Divulgações: emitida em maio de 2024, essa nova norma permite que certas subsidiárias elegíveis de entidades controladoras que reportam sob IFRS apliquem requisitos de divulgação reduzidos. A nova norma IFRS 19 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. A Empresa não espera que essas alterações tenham impactos em suas demonstrações financeiras.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Empresa e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

(b) Custo orçado das obras

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Empresa e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.12 Reconhecimento da receita.

(c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Empresa reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Empresa e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Empresa e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

(d) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Empresa submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Empresa realiza a baixa do excedente.

(e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa

A Empresa avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Empresa utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 360 dias.

(f) Provisão para Distrato

A Empresa realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

O modelo de negócios da Empresa tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$270 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a Empresa recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a Empresa. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a Empresa pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Empresa realizou suas análises para 31 de dezembro de 2024 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

(g) Provisão para garantia

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e bancos	-	-	141	34
Total	-	-	141	34

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	8	-	3.238	14.381
Letras financeiras (Títulos Privados)	34	12	14.588	1.187
Total	42	12	17.826	15.568

As aplicações financeiras da Empresa, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração conforme natureza e prazo de cada instrumento. a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Empresa foi de 104,96% do CDI (94,59% em 31 de dezembro de 2024).

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber

4.1. Contas a receber

	Consolidado	
Contas a receber por incorporação de imóveis	2024	2023
Unidades não concluídas	307.866	158.340
(-) Provisão para perdas de contas a receber	-	(15)
(-) Ajuste a valor presente	(16.138)	(12.373)
Total	291.728	145.952
Circulante	89.433	40.358
Não circulante	202.295	105.594

Abaixo movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2024
Movimentação PECLD	(15)	(46)	61	-

Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Na Nota Explicativa nº 18, são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas Demonstrações financeiras.

A Empresa efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,76%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos descontada do IPCA.

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas pelo IGP-M/IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

A Empresa realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cuja o financiamento é direto com a construtora.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	2024	2023
A vencer		
Até 3 meses	37.415	16.840
De 3 a 6 meses	17.563	8.111
De 6 a 9 meses	12.608	8.382
De 9 meses a 1 ano	16.865	9.290
Total	84.451	42.623
Vencidos		
Até 1 mês	1.279	283
entre 1 e 2 meses	401	95
entre 2 e 3 meses	427	109
entre 3 e 4 meses	5.400	81
entre 4 e 6 meses	747	63
Acima de 6 meses	504	10
	8.758	641
Total circulante	93.209	43.264

	Consolidado	
	2024	2023
Entre 1 e 2 anos	37.281	27.613
Até 3 anos	31.916	15.110
Até 4 anos	26.436	12.190
Após 4 anos	119.024	60.163
	214.657	115.076
AVP	(16.138)	(12.373)
PECLD	-	(15)
Total contas a receber	291.728	145.952

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Outros Créditos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Crédito junto à clientes	-	-	303	-
Despesas comerciais antecipadas	-	-	7.487	6.437
Demais créditos	-	-	279	105
	-	-	8.069	6.542
Circulante	-	-	3.418	4.482
Não circulante	-	-	4.651	2.060

5. Estoques

	Consolidado	
	2024	2023
Imóveis não concluídos	24.764	59.706
Terrenos a incorporar	58.651	52.819
	83.415	112.525
Circulante	24.764	59.706
Não circulante	58.651	52.819

Para os empréstimos destinados à construção dos empreendimentos imobiliários, as respectivas unidades habitacionais para as quais os recursos dos financiamentos são destinados estão hipotecadas em nome do agente financeiro credor. O valor total em 31 de dezembro de 2024 é de R\$12.155 (R\$38.512 em 31 de dezembro de 2023).

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos para financiar a construção dos empreendimentos imobiliários obtidos por meio de financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Durante o exercício de 2024, foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$7.422 referentes aos financiamentos (R\$1.271 em 31 de dezembro de 2023). Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$511 (R\$291 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 9,51% em dezembro de 2024 (11,52% em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Conta corrente com empreendimentos (a)	30.920	8.828	11	21
Créditos junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	11.737	9.836
	30.920	8.828	11.748	9.857

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	18.277	13.664	79.429	46.869
Conta corrente com empreendimentos (a)	11.301	93	20.841	15.887
	29.578	13.757	100.270	62.756

- (a) Conta corrente com empreendimentos, ativo: são aportes realizados pela RL8o nas SPEs; e passivo: tais operações referem-se reembolsos a serem realizado a partes relacionadas da Empresa.
- (b) Créditos e passivos juntos a sócios de empreendimentos: o saldo da conta representa a parcela da conta corrente junto ao sócio não controlador ou outras partes relacionadas. O saldo é composto por: Ativo - R\$11.737 referente a reembolso de custo de obra de etapa comercial e R\$11 referente a outros partes relacionadas; e Passivo - R\$58.103 junto a Lucio Viva, R\$17.150 junto a Riva.

Abaixo a natureza dos saldos de partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ativo				
Mútuos e aportes	30.920	8.828	11	-
Reembolsos de custos	-	-	11.737	9.857
	30.920	8.828	11.748	9.857
Passivo				
Dividendos a pagar	7.150	7.150	25.017	10.109
Reduções de capital	-	-	9.497	5.298
Reembolsos de custos	-	-	51	-
Mútuos	22.428	6.607	65.705	47.349
	29.578	13.757	100.270	62.756

Resultado

A Direcional fornece à RL8o toda a estrutura de BackOffice Financeiro, Administrativo, Contábil, Departamento Pessoal, Controladoria, Planejamento e Engenharia, onde os custos não são repassados para a RL8o.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Empresa realiza contratação de Gestão e Administração de obras durante a execução dos seus projetos. Durante o exercício de 2024 foi pago o montante de R\$4.713 a título de taxa de administração e taxa de gestão R\$1.002 à Direcional Engenharia S.A. Já para Lucio Viva Empreendimentos Imobiliários foi pago R\$590 a título de taxa de gestão e R\$1.735 de taxa de administração.

7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	31/12/2024
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	11.361	-	(7.826)	17.076	20.611
Lucio Evora Empreendimento SPE Ltda	100,00%	3.708	-	-	9.241	12.949
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda	60,00%	11.506	(6.455)	-	7.686	12.737
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	10.357	(6.966)	(332)	5.123	8.182
Lucio Braga Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	50,98%	1.970	(3.239)	(7.485)	14.608	5.854
Lucio Vila Real Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	40,00%	-	41	-	5.511	5.552
Lucio Maia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45,00%	625	(847)	(6.807)	9.885	2.856
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	2.182	(872)	-	(1.128)	182
Total Controladora		41.709	(18.338)	(22.450)	68.002	68.923

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Integralização de quotas ao capital	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2023
Lucio Braga Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	50,98%	1.396	-	(5.549)	6.123	-	1.970
Lucio Maia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45,00%	1.415	-	(1.299)	509	-	625
Quata Empreendimentos e Participacoes Imobiliarios SPE Ltda	60,00%	-	-	-	11.652	(146)	11.506
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	-	5.479	(13.140)	19.022	-	11.361
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	-	11.271	(6.425)	5.512	(1)	10.357
Lucio Evora Empreendimento SPE Ltda	100,00%	-	76	-	3.632	-	3.708
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	2.705	-	(522)	(1)	2.182
Total Controladas:		2.811	19.531	(26.413)	45.928	(148)	41.709

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2024

Balço Patrimonial - 31/12/2024							
		Ativo				Passivo	Resultado
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Lucio Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	881	49.541	22.101	27.268	1.053	(1.129)
Lucio Cascais Empreendimento Imobiliários Spe Ltda	100,00%	12.379	15.445	11.057	8.011	8.756	5.365
Lucio Braga Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,98%	47.920	33.880	19.172	49.052	13.576	22.065
Lucio Evora Empreendimento Spe Ltda	100,00%	17.401	21.870	24.191	5.571	9.509	5.801
Lucio Maia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	45,00%	26.132	18.714	20.995	20.188	3.663	18.386
Lucio Vila Real Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	40,00%	17.817	15.463	21.160	2.439	9.681	9.579
Lucio Fatima Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	24.299	53.695	27.958	26.957	23.079	13.358
Quata Empreendimentos E Participacoes Imobiliários Spe Ltda	60,00%	6.615	36.264	19.340	3.280	20.259	7.365
TOTAL CONTROLADAS		153.444	244.872	165.974	142.766	89.576	80.790

Em 31 de dezembro de 2024 88,29% (89,70% em 31 de dezembro de 2023) dos ativos da Empresa estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/04.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Imobilizado

Consolidado

	Equipamentos de informática	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Formas de alumínio	Máquinas e Equipamentos	Móveis e Utensílios	Estande de vendas	Total imobilizado
Taxas de depreciação	20%	8%	(b)	10%	10%	(a)	-
Custo							
Saldo em 31/12/2023	191	48	7.007	28	65	8.275	15.614
Adições	62	100	2.076	23	27	968	3.256
Saldo em 31/12/2024	253	148	9.083	51	92	9.243	18.870
Depreciação							
Saldo em 31/12/2023	(44)	(3)	(804)	(3)	(5)	(4.704)	(5.563)
Depreciação do exercício	(47)	(20)	(4.577)	(4)	(8)	(2.136)	(6.792)
Saldo em 31/12/2024	(91)	(23)	(5.381)	(7)	(13)	(6.840)	(12.355)
Valor contábil							
Em 31/12/2023	147	45	6.203	25	60	3.571	10.051
Em 31/12/2024	162	125	3.702	44	79	2.403	6.515

(a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo estimado de venda de cada empreendimento, baixado ou por desativação deste.

(b) Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Empresa utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	2024	2023
Leasing financeiro de equipamentos (a)	1.709	1.832
Financiamento à construção (b)	123.211	54.885
	124.920	56.717
Circulante	1.801	1.256
Não circulante	123.119	55.461

- (a) Essa modalidade de empréstimos tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são, conforme a operação, juros variáveis com margens sobre o CDI de 3,22% a 3,74% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos.
- (b) Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação com correção pela poupança mais spread entre 3,0% e 3,1% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2024 tem os seguintes vencimentos:

	Consolidado
Período	2024
Janeiro de 2026 a Dezembro de 2026	3.521
Janeiro de 2027 a Dezembro de 2027	64.848
Janeiro de 2028 a Dezembro de 2028	54.750
A partir de Janeiro de 2029	-
	123.119

A movimentação dos saldos está demonstrada conforme abaixo:

	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do exercício	(-) Pagamento do principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2024
Leasing	1.832	2.079	234	(2.248)	(188)	1.709
Financiamento à construção	54.885	74.589	7.422	(6.554)	(7.131)	123.211
Total da dívida	56.717	76.668	7.656	(8.802)	(7.319)	124.920

	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do exercício	(-) Pagamento do principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2023
Leasing	676	4.906	317	(3.987)	(80)	1.832
Financiamentos à construção	-	54.613	1.271	(999)	-	54.885
Total da dívida	676	59.519	1.588	(4.986)	(80)	56.717

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores de insumos de obra	-	-	12.003	7.070
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	150	400
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	3	-	3	-
Outros Insumos	-	1	468	108
Total geral	3	1	12.624	7.578
Fornecedores	-	1	11.762	6.983
Fornecedores Convênio (a)	-	-	862	595
Total geral	3	1	12.624	7.578
Circulante	3	1	11.633	7.131
Não circulante	-	-	991	447

A Empresa mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito possibilitar acesso à recursos de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis, caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação, e a Empresa efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, entretanto a Empresa optou por converter essa comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em dezembro de 2024, o alongamento do prazo com os fornecedores foi de 19 dias (23 dias em dezembro de 2023). Essas cessões de crédito por antecipações estão contabilizadas na rubrica de fornecedores e não possuem a incidência de juros.

11. Obrigações trabalhistas

Composição do saldo de obrigações trabalhistas:

	Consolidado	
	2024	2023
Salários e retiradas a pagar	463	313
Encargos trabalhistas e previdenciários	531	291
Provisões trabalhistas	1.258	493
Outros	122	57
	2.374	1.154

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Tributos correntes com recolhimento diferido

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes, cujo fato gerador é a realização do contas a receber e, também, pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC, no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Impostos correntes				
Regime especial de tributação	-	-	879	586
IRPJ	1	1	56	86
CSLL	1	-	39	41
Outros	-	-	621	171
	2	1	1.595	884
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.139	586
COFINS	-	-	5.265	2.709
AVP	-	-	(645)	(495)
IRPJ	-	-	3.879	1.995
CSLL	-	-	2.032	1.045
Outros	-	-	-	(1)
	-	-	11.670	5.839
	2	1	13.265	6.723
Circulante	2	1	4.978	2.499
Não circulante	-	-	8.287	4.224

13. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2023	(+) Adições	(-) Amortizações	(-) 31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	71.352	-	(25.260)	46.092
Adiantamento por recebimento (ii)	34.949	5.961	(24.291)	16.619
	106.301	5.961	(49.551)	62.711
Circulante	60.817			25.808
Não circulante	45.484			36.903

Consolidado	31/12/2022	Integralização de SPE's	(+) Adições	(-) Amortizações	(+/-) Revisões	31/12/2023
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	3.728	50.759	1.500	(46.255)	61.620	71.352
Adiantamento por recebimento (ii)	3.396	-	37.263	(5.710)	-	34.949
	7.124	50.759	38.763	(51.965)	61.620	106.301
Circulante	6.380					60.817
Não circulante	744					45.484

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir;
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Débito com clientes	-	-	125	15
Contas a pagar por aquisições de participações societárias (a)	1.083	1.083	1.083	1.083
Outros	-	-	613	695
Total	1.083	1.083	1.821	1.793
Circulante	-	-	738	710
Não circulante	1.083	1.083	1.083	1.083

- (a) Em 24 de junho de 2021 a Empresa realizou a aquisição de 51% das quotas da empresa Lúcio Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda. O valor da aquisição foi de R\$1.083 e será pago em até 12 meses após a averbação do habite-se do empreendimento. Não há incidência de juros na operação.

15. Credores por imóveis compromissados

O saldo de credores por imóveis compromissados são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos.

	31/12/2023	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2024
	13.469	6.690	(14.648)	(71)	5.440
	13.469				5.440
Circulante	586				-
Não circulante	12.883				5.440
	31/12/2022	(+) Integralização de SPE's	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	31/12/2023
	-	9.542	9.659	(5.732)	13.469
	-				13.469
Circulante	-				586
Não circulante	-				12.883

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Consolidado	
		2024	2023
	Entre 1 e 2 anos	945	3.100
	Entre 2 e 3 anos	808	1.692
	Entre 3 e 4 anos	672	1.365
	Após 4 anos	3.015	6.726
	Total longo prazo	5.440	12.883
16.	Provisões		
16.1	Provisão para garantia		
		Consolidado	
		2024	2023
	Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	355
	(+) Provisões	-	1.256
	(+) Integralização de SPE's	-	239
	Saldo em 31 de dezembro de 2023	-	1.850
	(+) Provisões	-	2.455
	Saldo em 31 de dezembro de 2024	-	4.305
	Não circulante	4.305	1.850
		4.305	1.850

A Empresa constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média 0,99% em dezembro de 2024 (0,83% em dezembro de 2023).

16.2 Provisão para riscos trabalhistas e cíveis

A Empresa está envolvida em outros processos trabalhistas (incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias), tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo / desmembramentos equivocados de IPTU com cobrança retroativa) e cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2024, os valores são: tributário R\$228, trabalhista R\$1.463 e cível R\$194. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Empresa era de R\$1, dividido em 1.000 (mil) quotas, no valor unitário de R\$1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional.

Em 22 de março de 2023, os quotistas decidiram aumentar o capital social em R\$15.887, com a emissão de 15.887.376 (quinze milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e trezentas e setenta e seis) novas quotas, no valor de R\$1,00 (um real) totalmente subscritas e integralizadas igualmente pelos quotistas. Dessa forma, o capital da Empresa passou a ser de R\$15.888.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição do capital social da Empresa era composta por:

- 50% - Riva Incorporadora S.A.; e
- 50% - Lucio Viva Empreendimentos e Participações Ltda.

17.2. Participações de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas resultaram em um aumento de R\$60 (aumento de R\$6.075 em dezembro de 2023) no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo exercício, a participação dos não controladores no resultado foi de R\$39.518 (R\$14.278 em 31 de dezembro de 2023). Além disso, houve distribuições de dividendos de R\$23.967 para os não controladores no exercício de 2024 (R\$13.097 em 2023).

As aquisições de participações junto aos acionistas não controladores geraram uma redução de R\$870 registrada diretamente no patrimônio líquido da controladora em 31 de dezembro de 2024 (R\$164 em 2023) que foi contabilizada na linha de Ajuste de avaliação patrimonial dentro do grupo do Patrimônio líquido. Além disso, a integralização das SPEs gerou um aumento no patrimônio de R\$3.644 que também foi contabilizado na linha de Ajuste de avaliação patrimonial em 2023, não havendo esse movimento em 2024.

17.3. Distribuição de dividendos

A Empresa periodicamente levanta balanços intermediários a fim de distribuir dividendos aos seus quotistas conforme permitido em seu contrato social. Vide abertura abaixo para a Controladora:

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	67.943	45.771
Dividendo intercalares aprovados e pagos	(33.551)	(29.138)
Dividendo intercalares aprovados e ainda a pagar	-	(7.150)
Total de dividendos distribuídos	(33.551)	(36.288)

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A movimentação dos saldos a pagar da Controladora está demonstrada abaixo:

	2024	2023
Saldo em 1º de janeiro	7.150	-
Dividendo distribuídos	33.551	36.288
Dividendos pagos	(33.551)	(29.138)
Saldo em 31 de dezembro	7.150	7.150

18. Receita líquida

	Consolidado	
	2024	2023
Receita bruta de vendas	374.157	234.818
Receita bruta de serviços	4	44
Receita bruta total	374.161	234.862
Ajuste a valor presente	(3.765)	(10.022)
Impostos incidentes sobre vendas	(6.808)	(4.351)
Venda canceladas	(9.899)	(4.147)
Receita operacional líquida	5.440	12.883

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras.

A Empresa reconheceu também como receita bruta do exercício referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$25.260 em 31 de dezembro de 2024 (R\$46.255 em 31 de dezembro de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de dezembro de 2024, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2024
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	327.405
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.039.636
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	712.230
Receitas de Vendas Apropriadas	725.176
Distratos - Receitas estornadas	(12.946)
II) Receitas de Indenizações por distratos	105
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	181.282
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	620.445
b) Custo de Construção Incorrido	439.163
Encargos Financeiros Apropriados	8.182
c) Distratos - Custo de Construção	(7.570)
Distratos - Encargos Financeiros	(85)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	70,78%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	23.743
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	47.995
b) Custo de Construção Incorrido	24.253
Encargos Financeiros Apropriados	511
Unidades Vendidas	2.941

(b) Resultado apropriado

	31/12/2024		31/12/2023	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Incorporação - imóveis em construção	353.686	(221.554)	216.298	(138.387)
Receita com locação de imóveis	3	-	44	-
Total Consolidado	353.689	(221.554)	216.342	(138.387)

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Matéria-prima e materiais de uso e consumo	-	-	(185.100)	(131.832)
Despesas com pessoal	-	-	(24.757)	(5.594)
Juros capitalizados ao estoque	-	-	(7.202)	(980)
Depreciação e amortização	(2)	-	(6.937)	(2.764)
Serviços de terceiros	(78)	(57)	(1.210)	(1.194)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(150)	(349)
Despesas gerais com vendas	-	-	(5.395)	(4.868)
Comissão de vendas	-	-	(9.647)	(4.788)
Outras despesas	(1)	(2)	(357)	(70)
	(81)	(59)	(240.755)	(152.439)
Classificados como				
Custos dos imóveis vendidos	-	-	(221.554)	(138.387)
Despesas comerciais	-	-	(18.370)	(13.920)
Despesas gerais e administrativas	(81)	(59)	(831)	(132)
	(81)	(59)	(240.755)	(152.439)

20. Resultado financeiro, líquido

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Empresa oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresenta também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas de créditos utilizados pela Empresa e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Rendimento de aplicações financeiras	33	26	2.069	1.387
Atualização monetária e juros contratuais	-	1	232	138
	33	27	2.301	1.525
Despesas financeiras				
Despesas com juros	-	-	(959)	(529)
PIS/Cofins sobre receita financeira	-	-	(1)	-
Despesas bancárias	(5)	(9)	(698)	(328)
Desconto concedidos	-	-	(22)	(120)
	(5)	(9)	(1.680)	(977)
	28	18	621	548

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	67.949	45.777	114.285	64.337
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	23.103	15.564	38.857	21.875
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	17	19	2.098	1.230
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	6	6	713	418
Empresas tributadas pelo RET (1%)				
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	0,47%	0,47%	0,47%	0,47%
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	318.260	201.548
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	2.939	2.126
Despesa com imposto diferido	-	-	3.172	1.744
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	6	6	6.824	4.288
Alíquota efetiva	0,01%	0,01%	5,97%	6,66%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber, que é a diferença entre a receita reconhecida pelo POC menos as parcelas recebidas.

22. Instrumentos financeiros

A Empresa e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Empresa e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de liquidez

	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	1.801	3.734	65.973	55.389	126.897
Fornecedores (Nota 10)	11.663	991	-	-	12.654
Partes relacionadas (Nota 6)	100.270	-	-	-	100.270
Credores por imóveis compromissados (Nota 15)	-	945	808	3.687	5.440
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	25.808	36.903	-	-	62.711

A Empresa gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Empresa e suas controladas, possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Empresa restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de dezembro de 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. Hoje a maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Empresa realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas, em 31 de dezembro de 2024 essa parcela era de R\$464.

Valor justo dos instrumentos financeiros por categoria

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*) no caso de contas a receber, estejam próximos de seus valores justos.

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A hierarquia dos ativos e passivos a valor justo da Empresa está divulgada abaixo:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Ativos financeiros					
Custo amortizado	4.1	-	-	291.869	145.986
Contas a receber	3.1	-	-	291.728	145.952
Caixa e bancos	3.1	-	-	141	34
Equivalente de caixa		-	-	-	-
Valor justo pelo resultado (*)		42	12	17.826	15.568
Aplicações financeiras	3.2	42	12	17.826	15.568
Total dos ativos financeiros		42	12	309.695	161.554
Passivos financeiros					
Custo amortizado		30.664	14.841	256.254	163.793
Adiantamento por recebimento	13	-	-	16.619	34.949
Empréstimos e financiamentos	9	-	-	124.920	56.717
Fornecedores	10	3	1	12.624	7.578
Partes relacionadas	6	29.578	13.757	100.270	62.756
Outras contas a pagar	14	1.083	1.083	1.821	1.793
Passivos financeiros		30.664	14.841	256.254	163.793

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo pelo resultado com mensuração de Nível 2 na hierarquia de valor justo.

Em 31/12/2024 o valor justo dos instrumentos financeiros está demonstrado conforme tabela abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	Valor justo	Diferença	Valor contábil	Valor justo	Diferença
Ativos financeiros						
Custo amortizado	-	-	-	291.869	291.869	-
Contas a receber	-	-	-	291.728	291.728	-
Caixa e bancos	-	-	-	141	141	-
Equivalente de caixa	-	-	-	-	-	-
Valor justo por meio de resultado	42	42	-	17.826	17.826	-
Aplicações financeiras	42	42	-	17.826	17.826	-
Total dos ativos financeiros	42	42	-	309.695	309.695	-
Passivos financeiros						
Custo amortizado	30.664	30.664	-	256.254	256.254	-
Adiantamento por recebimento	-	-	-	16.619	16.619	-
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	124.920	124.920	-
Fornecedores	3	3	-	12.624	12.624	-
Partes relacionadas	29.578	29.578	-	100.270	100.270	-
Outras contas a pagar	1.083	1.083	-	1.821	1.821	-
Passivos financeiros	30.664	30.664	-	256.254	256.254	-

RL8o Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	342.905
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	2.374
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Empresa vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	5.112
Seguro infra-estrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	404
	* * *	

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 22E06507-9CE3-485D-BC79-A11D7BDBCFA
 Assunto: Complete with Docusign: RL80Desenvolvimento31122024dfs.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 44
 Assinar páginas: 2
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Raul Santos
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalberto Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
 raul.santos@pwc.com
 Endereço IP: 134.238.160.2

Rastreamento de registros

Status: Original 11 de março de 2025 17:15	Portador: Raul Santos raul.santos@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 11 de março de 2025 18:03	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Guilherme Campos
 guilherme.campos@pwc.com
 714.114.966-04
 PwC BR
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

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

Assinatura

DocuSigned by:

 88FC55B0CEF1426...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 134.238.160.200

Registro de hora e data

Enviado: 11 de março de 2025 | 17:18
 Visualizado: 11 de março de 2025 | 17:54
 Assinado: 11 de março de 2025 | 18:02

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

Rafael Cabral
 rafael.cabral@pwc.com
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não oferecido através da Docusign

Copiado

Enviado: 11 de março de 2025 | 17:18

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Raul Santos raul.santos@pwc.com PwC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 11 de março de 2025 18:03 Visualizado: 11 de março de 2025 18:03 Assinado: 11 de março de 2025 18:03
Vanessa Figueiredo vanessa.figueiredo@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 11 de março de 2025 17:18 Visualizado: 11 de março de 2025 18:22
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11 de março de 2025 17:18
Entrega certificada	Segurança verificada	11 de março de 2025 17:54
Assinatura concluída	Segurança verificada	11 de março de 2025 18:02
Concluído	Segurança verificada	11 de março de 2025 18:02
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em
31 de dezembro de 2024 e 2023**

Conteúdo

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	5
Balancos patrimoniais individual e consolidado	10
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa pelo método indireto	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras	16

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2024, o mercado imobiliário brasileiro se destacou por sua resiliência, refletindo as transformações na política econômica e nas condições macroeconômicas do país. No início do ano, a estratégia econômica esteve focada na manutenção do crescimento e no controle da inflação, fatores cruciais para o setor.

A taxa de juros iniciou o ano em uma trajetória de queda, visando impulsionar o consumo e o investimento. Essa redução tornou os financiamentos imobiliários mais acessíveis, promovendo a aquisição de imóveis e fomentando novos investimentos em empreendimentos. A partir da metade do ano, o Banco Central ajustou sua abordagem em resposta a dinâmicas econômicas, estabelecendo um novo cenário que, apesar de ajustes, ainda manteve a atratividade do mercado.

Os principais indicadores, como o crescimento do PIB do setor de construção civil, continuaram a sinalizar uma recuperação robusta, apoiados pela confiança do consumidor e pela crescente demanda habitacional em áreas urbanas. O mercado se beneficiou da percepção dos imóveis como ativos seguros, solidificando sua relevância mesmo em um ambiente de custos de financiamento variável.

Em um contexto positivo, o Grupo Lucio continuou a investir nas regiões mais cobiçadas da cidade, como Itaim, Jardins e Pinheiros. O ano de 2024 foi também marcado pela aquisição do emblemático terreno nos Jardins, localizado em uma das esquinas mais valorizadas de São Paulo, com um VGV projetado na ordem de R\$ 800 milhões para 2025. Além disso, o Grupo Lucio fez aquisições de outros 6 terrenos, com VGV projetado de R\$ 1,5 bilhão nas mais diversas regiões da cidade.

As obras do projeto Vizcaya, de alto padrão no Itaim, avançam em ritmo acelerado, com entrega prevista para maio de 2026, além de mais 3 unidades contratadas ao longo do ano, contribuindo com R\$ 86 milhões em receitas ao produto. Adicionalmente, no Itaim, ocorreram outras 4 vendas significativas no Casa Brasileira Itaim, com uma delas superando a marca de R\$ 80.000 por m², um recorde para o produto.

Em colaboração com a Mitre, o ML Brooklyn superou amplamente as expectativas, com mais de 30 unidades vendidas e um VGV superior a R\$ 60 milhões apenas em 2024.

O Grupo Lucio, por meio da VivaApto, marca criada para atuar no segmento econômico, apresentou o novo projeto Dolt Paulista, um sucesso absoluto na região, alcançando nos primeiros três meses de lançamento 319 unidades vendidas. Ao todo, a VivaApto conta com 7 projetos em desenvolvimento e atingiu a marca de 2.900 unidades comercializadas desde sua concepção em 2021, sendo mais de 930 unidades somente em 2024. Encerramos o ano com menos de 10% de estoque nos produtos da linha, reafirmando nossa posição de destaque no mercado.

O Grupo Lucio marca o fim do ano com uma produção de mais de 15 obras simultâneas, com um volume de R\$ 1,3 bilhão de volume de obra. Ainda em 2024, o Grupo Lucio fechou um acordo de contrato BTS “Built to Suit” com o hospital Sabará para desenvolvimento de um Instituto e uma Fundação, em um contrato de 25 anos, com valor superior a R\$ 650 milhões de reais, no bairro de Pinheiros.



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos quotistas e Administradores da

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. ("Empresa"), 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa 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.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, 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 da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra (“POC”) – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 3.1 e 5 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As controladas e coligadas da Empresa reconhecem receitas de vendas de unidades imobiliárias em construção, ao longo do tempo, conforme Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de <i>performance</i> é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” - <i>Percentage of completion</i>), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de <i>performance</i> e, consequentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, requerem um alto grau de julgamento da Empresa. Devido ao volume de transações, relevância e complexidade dos julgamentos envolvidos nas	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • obtivemos o entendimento desenho do processo de elaboração, aprovação e monitoramento dos orçamentos; • inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos lançados no exercício; • avaliamos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício, dentro de um determinado parâmetro estipulado pela auditoria que considera variações usuais, e obtivemos as documentações e

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

estimativas das premissas de custo orçado, para fins do estágio de conclusão das unidades imobiliárias (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.

explicações da Empresa sobre as oscilações acima da razoabilidade esperada;

- efetuamos uma seleção com base amostral para confrontarmos os custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória;
- recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra.
- avaliamos se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão de acordo com os requerimentos das normas contábeis aplicáveis e se consideram as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que são aceitáveis os valores registrados de receita e respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos

Demonstração 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 administração da Empresa, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Empresa. 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 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 dos auditores

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem a Mensagem da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange a Mensagem 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 a Mensagem 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 administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. 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 Empresa 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 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo para expressar como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria”.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de abril de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC 1SP280836/O-5

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Balancos patrimoniais individual e consolidado em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
Ativo	Notas	2024	2023	2024	2023	Passivo	Notas	2024	2023	2024	2023
Circulante						Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	775	4.783	55.869	24.725	Empréstimos e Financiamentos	10	824	-	5.653	2.999
Contas a Receber	5	386	387	50.867	28.081	Fornecedores		24	20	3.572	2.977
Imoveis destinados a venda	6	-	-	220.061	726.705	Adiantamentos de clientes	11	47	-	43.276	24.238
Adiantamentos a fornecedores		29	27	2.075	2.437	Impostos e contribuições a pagar		133	199	1.262	974
Impostos antecipados		2	15	1.730	2.064	Credores por Imóveis Compromissados		-	-	99	99
Outros Créditos		16	121	311	2.067	Impostos diferidos		-	-	2.679	822
						Contas a Pagar com partes relacionadas	7b	145.172	138.632	236.423	218.520
						Outras Contas a Pagar	12	1.988	249	6.910	5.117
Total do ativo circulante		1.208	5.333	330.913	786.079	Total do passivo circulante		148.188	139.100	299.874	255.746
Não Circulante						Não Circulante					
Contas a Receber	5	-	-	13.686	8.290	Empréstimos e Financiamentos	10	3.816	-	86.215	418.285
Imoveis destinados a venda	6	-	-	162.963	15.994	Impostos diferidos		-	-	940	583
Depositos Judiciais		217	217	1.389	1.912	Provisões para garantias		-	-	367	367
Contas a Receber com partes relacionadas	7a	89.601	152.500	141.006	104.334	Provisão para contingencias	13	255	80	836	670
Investimentos	8	434.840	281.643	169.851	99.769	Provisões para perdas em investimentos	8	2.625	15.737	1.087	932
Propriedades para Investimento	9	12.822	13.345	12.822	13.345						
Imobilizado		4	5	554	1.150						
Intangível		-	-	23	18						
Total do ativo não circulante		537.484	447.710	502.294	244.812	Total do passivo não circulante		6.696	15.817	89.445	420.837
						Patrimônio Líquido					
						Capital Social	14	35.958	36.000	35.958	36.000
						Lucros Acumulados	14	347.850	262.126	347.850	262.126
								383.808	298.126	383.808	298.126
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	60.080	56.182
						Total do Patrimônio Líquido consolidado		383.808	298.126	443.888	354.308
Total do Ativo		538.692	453.043	833.207	1.030.891	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		538.692	453.043	833.207	1.030.891

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
Receita Líquida	15	4.146	3.988	173.971	143.664
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	16	(525)	(525)	(60.404)	(63.372)
Lucro Bruto		3.621	3.463	113.567	80.292
Receitas (Despesas) Operacionais		97.772	56.696	60.209	35.205
Despesas Administrativas	17	(974)	(719)	(8.829)	(10.954)
Despesas Comerciais	18	(40)	(55)	(7.721)	(4.534)
Despesas Tributárias		(6)	(6)	(460)	(487)
Resultado Equivalência Patrimonial	8	102.092	57.108	81.363	48.679
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	19	(3.300)	368	(4.144)	2.501
Resultado Financeiro		(11)	128	(34.244)	(37.429)
Despesas Financeiras	20	(309)	(12)	(37.160)	(40.261)
Receitas Financeiras	20	298	140	2.916	2.832
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		101.382	60.287	139.532	78.068
Contribuição Social	21	(159)	(149)	(2.123)	(1.179)
Imposto de Renda	21	(417)	(391)	(5.285)	(2.601)
Lucro Líquido do Exercício		100.806	59.747	132.124	74.288
Participação de Controladores				100.806	59.747
Participação de não Controladores				31.318	14.541

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro Líquido do Exercício	100.806	59.747	132.124	74.288
Outros Resultados Abrangentes	-	-	-	-
Resultado Abrangente Total	100.806	59.747	132.124	74.288
Participação de controladores			100.806	59.747
Participação de não controladores			31.318	14.541

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Notas	Capital social subscrito e integralizado	Lucros acumulados	Atribuível a proprietários da controladora	Participação de não Controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		36.000	247.243	283.243	4.256	287.499
Distribuição de Lucros	14. b	-	(44.955)	(44.955)	(6.011)	(50.966)
Transações com efeitos societários	14. c	-	91	91	43.396	43.487
Resultado líquido do exercício		-	59.747	59.747	14.541	74.288
Saldos em 31 de dezembro de 2023		36.000	262.126	298.126	56.182	354.308
Distribuição de Lucros	14. b	-	(15.082)	(15.082)	-	(15.082)
Transações com não controladores		-	-	-	(27.420)	(27.420)
Transações com efeitos societários	14. d	(42)	-	(42)	-	(42)
Resultado líquido do exercício		-	100.806	100.806	31.318	132.124
Saldos em 31 de dezembro de 2024		35.958	347.850	383.808	60.080	443.888

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração do valor adicionado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
RECEITAS				
Receita de venda de imóveis	-	-	139.878	106.832
Efeitos de perda de créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	414
Receita de locações	4.304	4.149	40.019	42.643
Receita Bruta	4.304	4.149	179.897	149.889
INSUMO ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos de vendas	-	-	(59.879)	(62.847)
Despesas Comerciais (comissões de vendedores e propaganda)	(40)	(55)	(7.721)	(4.534)
Serviços de terceiros e outros custos operacionais	(980)	(725)	(8.411)	(6.145)
Insumos adquiridos de terceiros	(1.020)	(780)	(76.011)	(73.526)
VALOR ADICIONADO BRUTO	3.284	3.369	103.886	76.363
DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	(525)	(525)	(1.121)	(556)
Valor Adicionado Líquido	2.759	2.844	102.765	75.807
Resultado de equivalência patrimonial	102.092	57.108	81.363	48.679
Receitas Financeiras	298	140	2.916	2.832
Valor Adicionado Recebido em Transferência	102.390	57.248	84.279	51.511
Valor Adicionado Total a Distribuir	105.149	60.092	187.044	127.318
Distribuição do Valor Adicionado				
Impostos, taxas e contribuições	(734)	(701)	(13.520)	(9.591)
Federais	(734)	(701)	(13.334)	(9.589)
Municipais	-	-	(186)	(2)
Remuneração de terceiros	(3.609)	356	(41.400)	(43.439)
Juros capitalizados	-	-	(96)	(5.679)
Despesas financeiras	(309)	(12)	(37.160)	(40.261)
Outras despesas	(3.300)	368	(4.144)	2.501
Remuneração Própria	(100.806)	(59.747)	(132.124)	(74.288)
Lucros retidos	(100.806)	(59.747)	(100.806)	(59.747)
Participação de não controladores	-	-	(31.318)	(14.541)
Total do valor adicionado distribuído	(105.149)	(60.092)	(187.044)	(127.318)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2.024	2.023	2.024	2.023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Lucro Antes dos Impostos	101.382	60.287	139.532	78.068
Ajustes Por:	(101.219)	(56.497)	(59.841)	(43.779)
Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	(414)
Depreciações e amortizações	525	525	1.121	556
Resultado de equivalência patrimonial	(102.092)	(57.108)	(81.363)	(48.679)
Provisões para garantias	-	-	78	78
Provisões Contingências	175	86	166	(11)
Ajuste de linearização dos alugueis	-	-	(21.300)	(28.500)
Despesas com juros de empréstimos e financiamentos	173	-	31.065	31.998
Efeitos de participação societária	-	-	-	1.193
Ajuste a valor presente	-	-	10.392	-
Variações do Ativo e Passivo				
Variações das Contas do Ativo Circulante e Não Circulante	117	23	(8.386)	88.267
Adiantamento a fornecedores	-	-	362	(1.494)
Contas a Receber - Incorporação	-	-	(53.316)	(12.702)
Impostos antecipados	13	-	184	(1.020)
Contas a Receber - Locação	1	61	29.510	19.957
Depósitos Judiciais	-	(93)	523	668
Outros créditos	103	55	(1.572)	6.090
Imóveis destinados a venda	-	-	15.923	76.768
Variações das Contas do Passivo Circulante e Não Circulante	975	(598)	(16.648)	(29.098)
Adiantamentos de clientes	47	-	19.038	24.238
Contas a pagar	-	-	-	(107)
Fornecedores	4	20	624	1.929
Obrigações tributárias	(66)	66	715	(403)
Impostos diferidos	-	(5)	2.339	655
Outras contas a pagar	1.739	(139)	1.714	(2.009)
Credores por Imóveis Compromissados	-	-	-	(12.851)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pago	(576)	(540)	(7.408)	(3.780)
Amortização de juros s/empréstimos	(173)	-	(33.670)	(36.770)
Caixa Líquido Gerado/(Consumido) Pelas Atividades Operacionais	1.255	3.215	54.656	93.458
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento				
Aportes de capital	(86.542)	(55.701)	(59.127)	-
Contas a Pagar (Receber) com investidas	62.706	16.587	(37.174)	11.088
Dividendos recebidos	22.476	58.739	70.783	58.739
Aquisição de propriedades para investimento	(2)	(2)	(2)	(2)
Aquisição de Intangível/Imobilizado	1	(5)	(5)	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	16.655	-	-
Cisão de investimentos	-	-	(734)	-
Caixa Líquido Gerado/(Consumido) Pelas Atividades de Investimentos	(1.361)	36.273	(26.259)	69.825
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Contas a Pagar com pessoas ligadas	6.540	9.372	17.903	(72.454)
Captação de Empréstimos e financiamentos	5.000	-	37.463	35.485
Amortização de principal de empréstimos	(360)	-	(10.118)	(61.340)
Distribuições de lucros	(15.082)	(44.955)	(42.502)	(50.966)
Caixa Líquido Utilizado nas (Proveniente das) Atividades de Financiamentos	(3.902)	(35.583)	2.746	(149.275)
Aumento (redução) Líquida em Caixa e Equivalentes de Caixa	(4.008)	3.905	31.144	14.890
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	4.783	878	24.725	9.835
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	775	4.783	55.869	24.725

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Em milhares de Reais, exceto quando descrito de outra forma)

1 Contexto operacional

A Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. (“Empresa”), é uma sociedade de capital fechado, com sede na Rua do Rocio, nº 350, 12º andar, Vila Olímpia, São Paulo, fundada em 03 de novembro de 2005, e suas controladas têm por atividade preponderante a prospecção e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à venda e/ou locação, e a participação societária em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Empresa e suas controladas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas ou coligadas, por esse motivo as análises financeiras devem ser feitas com base nos números consolidados, pois, contemplam os projetos alocados nessas SPEs.

A Empresa aporta os recursos necessários para desenvolvimento dos projetos que constam nas SPEs e esses valores são tratados como partes relacionadas, motivo pelo qual a Empresa apresenta capital circulante líquido negativo na controladora, e, em contrapartida, apresenta capital circulante líquido positivo no consolidado. Na atividade de incorporação é comum que os empreendimentos sejam realizados em Sociedade de Propósito Específico (SPEs) e, dessa forma, as análises financeiras devem ser feitas com a base dos números consolidados.

(*) Em dezembro de 2024, a Empresa realizou a cisão parcial de 90% participação de sua controlada, (até a data da cisão) L700 Properties Ltda. Com uma parte relacionada com o mesmo controlador em comum, permanecendo com 10% de participação societária na coligada (após a data da cisão).

Para realizar a cisão, a Empresa contratou Laudo de avaliação que constatou que a Parcela Cindida foi avaliada para fins da Cisão Parcial e Incorporação no valor de R\$ 193 , de acordo com o Laudo de Avaliação, elaborado com base nas informações contábeis constantes no balanço de referência na Data Base.

O Balanço especial de cisão e do acervo cindido está abaixo.

	Balanco Especial em 31/12/2024	Acervo Cindido em 31/12/2024
Ativo Circulante		
Caixa e equivalência de caixa	968	193
Contas a Receber	11	-
Tributos a recuperar	2	-
Outros Créditos	420	-
Créditos com partes Relacionadas	3.034	-
	4.435	193
Não Circulante		
Depósitos Judiciais	217	-
Créditos com partes Relacionadas	86.628	-
Investimentos	435.923	-
Propriedades para investimento	12.826	-
	535.594	-
Total do ativo	540.029	193
Passivo		
Passivo circulante		
Empréstimos e Financiamentos	824	-
Fornecedores	24	-
Tributos a recolher	133	-
Adiantamento de Clientes	47	-
Provisões para perdas em investimentos	2.835	151
Débitos diversos	1.708	-
	5.571	151
Não Circulante		
Débitos com partes relacionadas	145.232	-
Empréstimos e Financiamentos	3.816	-
Provisões Contingências	255	-
	149.303	-
Patrimônio líquido		
Capital Social	36.000	42
Resultados Acumulados	349.155	-
	385.155	-
Total do passivo e patrimônio líquido	540.029	193

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais consolidadas

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial*

Reporting Standards – IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/ SNC/ SEP/ nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15.

As demonstrações financeiras individuais da Empresa estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que a política da Empresa é de considerar o resultado de equivalência patrimonial negativo em controladas mesmo quando estas estiverem com patrimônio líquido negativo, acarretando uma provisão para os investimentos com passivo a descoberto.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Empresa aqui apresentadas.

As práticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Empresa e autorizadas para emissão em 17 de abril de 2025.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Empresa incluem as informações financeiras da Lucio Empreendimentos e Participações Ltda., de suas controladas diretas e indiretas. A Empresa controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Empresa controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas, pelo método de equivalência patrimonial, a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Empresa. Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Empresa. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Abaixo a relação das empresas controladas pela Empresa:

	Participação em %	
	2024	2023
Lucio Brazil Real Estate S/A. (i)	50	50
VivaApto Empreend. e Participações Ltda	100	100
L700 Properties Ltda (v)	10	100
Sell Idea Corretora de Imóveis Ltda.	99,9	99,9
América Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Ágata Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Opala Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Avelar Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Vila Real Empreend. Imob. SPE Ltda. (vi)	49	100
Lucio Barcelos Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Amarante Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Covilhã Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Mirandela Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Queluz Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Serpa Empreend. Imob. SPE Ltda.	100	100
Lucio Coimbra Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100
Lucio Portimão Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100
Lucio Peniche Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100
Lucio Aveiro Empreend. Imob. SPE Ltda	100	100
Atrium Itapeva Empreend. Imob. SPE Ltda. (iii)	50	50
Incorporadora Mooca I Empreend. Imob. Ltda. (ii)	50	50
Luzom SPE Ltda. (iv)	50	50
SP Pinheiros Ltda. (iv)	50	50

(i) Lucio Brazil é uma empresa constituída no final de 2006 em parceria com a Cyrela Brasil Realty S/A. A Lucio Brazil detém o controle das SPE's Topázio, Europa, Prata e Platina.

(ii) Incorporadora Mooca foi a SPE utilizada em um empreendimento desenvolvido em conjunto com a empresa Big City Empreendimentos Ltda, concluído em 2010.

- (iii) Atrium Itapeva foi constituída para desenvolver um projeto em conjunto com a Sandria Projetos e Construções Ltda, proprietária de 50% das cotas, cuja conclusão se deu em 2011. Atualmente não possui mais recebíveis ou estoque.
- (iv) Durante o exercício anual de 2023, a Empresa, devido à alterações nos acordos de cotistas, passou a ter controle sobre as controladas SP Pinheiros e Luzom.
- (v) Durante o exercício anual de 2024, a Empresa, cindiu parte de sua participação nesta coligada (controlada em 31 de dezembro de 2023) para partes relacionadas com o mesmo controlador em comum, mantendo 10% de participação societária.
- (vi) Durante o exercício anual de 2024, houve transações societárias de cessões de quotas da Lucio Vila Real que deixou de ser controlada da Empresa e passou a ser coligada indireta, mediante investimento da VivaApto na Lucio Vila Real.

2.4 Informações por segmento

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Empresa, informamos que ela atua exclusivamente no segmento de imobiliário, mediante a venda e a locação de imóveis.

2.5 Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa estão apresentadas na moeda funcional da controladora, o Real (R\$) e arredonda para o milhar mais próximo.

2.6 Utilização de estimativas e julgamentos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Dentre os principais ativos e passivos sujeitos a estimativas estão:

2.6.1 Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Empresa.

2.6.2 Perda por redução ao valor recuperável do ativo

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual for maior entre o valor justo subtraído dos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado. Essa análise é efetuada anualmente ou quando há indícios de desvalorização do valor contábil.

2.6.3 Provisões para contingências

A Empresa é parte de processos administrativos e judiciais e tem como política reconhecer provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas quando a análise do profissional técnico responsável apontar provável desembolso de recursos. Por sua vez, as estimativas de perdas possíveis não são contabilizadas e são apenas divulgadas em nota explicativa. Por fim, as expectativas de perdas remotas não são contabilizadas ou divulgadas em nota explicativa.

2.6.4 Valor justo das propriedades para investimentos

A Empresa possui imóveis mantidos para investimentos e foram sujeitos a avaliação de valor justo para fins de divulgação através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes atendendo assim ao nível 3 da hierarquia do valor justo.

2.6.5 Previsão estimada para créditos de liquidação duvidosa

A Empresa possui contas a receber em aberto cuja estimativa de perda é analisada periodicamente através de observação de valores com recebimento em atraso e da capacidade de pagamento futuro dos clientes e dos promitentes compradores.

3 Descrição das práticas contábeis materiais adotadas

3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - A Empresa, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47/IFRS 15 – “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 abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa e suas controladas.

O Ofício circular afirma que a aplicação da CPC 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras).

Os contratos de venda firmados entre a Empresa e seus clientes dão-se 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 a instituições financeiras. Em regra,

projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção até 30% 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).

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- (d) A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

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 Empresa 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 no item i) b) acima.

3.2 Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis

- (a) As receitas de locação de unidades imobiliárias comerciais são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 06 - Operações de arrendamento mercantil (R2) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

- (b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

3.3 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Empresa e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos e empréstimos, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Empresa gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos

financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

(ii) Ativos financeiros a custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

(iii) Ativos financeiros a valor justo por outros resultados abrangentes

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR e custo amortizado:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, o Grupo pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em Outros Ativos Abrangentes. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, o Grupo pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

(iv) Passivos financeiros a custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

A Empresa e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento ou liquidação seja inferior a 90 dias.

3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

3.6 Imóveis destinados a venda

(i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 3.1), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

(ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

3.7 Investimentos em participações societárias

Os investimentos da Empresa em suas controladas, controladas em conjunto e coligadas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das demonstrações contábeis da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações contábeis das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Empresa. Quando necessário são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Empresa.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Empresa em sua controlada.

A Empresa determina em cada data de fechamento do balanço patrimonial se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável.

Se assim for a Empresa calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Empresa avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo.

Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e resultados da venda.

3.8 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens.

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Empresa e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

3.9 Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 9. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente. Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

3.10 Informações sobre o valor justo das propriedades para investimento

Para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Administração da Empresa efetuou avaliação interna pelo método de fluxo de caixa descontado, suportado por taxas e evidências do mercado.

Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

A Empresa possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação, variações significativas nas performances em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras.

Se identificados tais indicativos, a Empresa ajusta suas estimativas.

3.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Empresa reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

3.12 Demais ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário são demonstrados como não circulantes.

As provisões são reconhecidas quando a Empresa e suas controladas tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

3.13 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a taxa média de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

3.14 Empréstimos, financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

3.15 Provisões

(i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Empresa é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Empresa

A Empresa e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

(ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Empresa mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado 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, sendo que o modelo adotado pela Empresa é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

(iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. 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.

(iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Empresa avalia 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”, “Investimentos”, “Imobilizado” e “Intangível”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Empresa avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.16 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

3.17 Normas e interpretações novas e revisadas e emitidas

- **Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis**
O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período; Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;

A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e

No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Não houve impacto nas Demonstrações contábeis consolidadas da Empresa.

- **Alterações na norma IFRS 16/CPC 06 R2 Arrendamento**
Acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback*, que satisfazem as exigências da IFRS 15/CPC 47 para fins de contabilização como venda.

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16 – que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e *leaseback* (relocação).

Antes das emendas, a IFRS 16 não continha requisitos de mensuração específicos para passivos de arrendamento que podem conter pagamentos variáveis de arrendamento decorrentes de uma transação de venda e relocação. Ao aplicar os requisitos de mensuração subsequentes de passivos de arrendamento a uma transação de venda e

leaseback, o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que o vendedor-locatário não reconheça qualquer valor do ganho ou perda relacionados ao direito de uso retido pelo vendedor-locatário.

Não houve impacto nas Demonstrações contábeis consolidadas da Empresa.

- **Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)**

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação. As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores. Não houve impacto nas Demonstrações contábeis consolidadas da Empresa.

Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estão vigentes ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024

- **Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48** – podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- **IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações contábeis.**

A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações contábeis (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações contábeis consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;

- **Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública:** Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

- Atualmente, a Empresa está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Empresa espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Classificam-se assim dinheiro em caixa, depósitos bancários que são prontamente conversíveis e investimentos de liquidez imediata que estão sujeitos a um risco insignificante de valor.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Banco conta movimento	18	21	11.607	948
Aplicações Financeiras (i)	834	4.762	44.262	23.777
Total	852	4.783	55.869	24.725

- (i) As aplicações financeiras são compostas por Fundos de Investimento (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Empresa possui direito de resgate imediato, têm rendimento entre 93% a 181% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (93% a 181% em 2023).

5 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Clientes por Incorporação Imobiliária	375	376	66.564	19.780
Ajuste a valor presente	-	-	(10.392)	-
Aluguéis a Receber	11	11	8.381	16.591
	386	387	64.553	36.371
Circulante	386	387	50.687	28.081
Não Circulante	-	-	13.686	8.290

O saldo das contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido no balanço patrimonial, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

A Empresa atualiza as parcelas dos contratos que estão em obra com a taxa de mercado INCC e IGP-M, após a conclusão da obra (Habite-se).

A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no ativo não circulante.

Para validação da provisão para risco de créditos a receber de clientes a Administração da Empresa avalia a capacidade de pagamento de cada cliente a partir de atrasos registrados. Quando há o atraso, é avaliada a capacidade de liquidez do cliente com o intuito de definir os valores que serão provisionados por conta de possíveis perdas futuras.

Administração revisa periodicamente as premissas adotadas, levando em conta a atualização dos históricos e visando a melhoria de suas estimativas de incertezas quanto aos recebimentos dos créditos de clientes.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
A vencer:				
2024	-	382	-	28.081
2025	386	5	68.572	4.794
2026	-	-	3.685	3.496
2027 em diante	-	-	2.688	-
	386	387	74.945	36.371

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de clientes da Empresa e de suas controladas possui contratos de locação vigentes cujo o reconhecimento de receita e de contas a receber ocorrerá conforme o fluxo apresentado divulgado abaixo:

	Consolidado	
	2024	2023
Até 12 meses	19.210	37.125
De 12 meses a 36 meses	33.278	78.630
De 36 a 60 meses	22.747	46.319
Acima de 60 meses	47.266	47.221
Total	122.501	209.295

6 Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2024	2023
Terrenos	88.480	89.731
Unidades em construção	164.783	163.568
Unidades concluídas	129.761	489.400
	383.024	742.699
Circulante	220.061	726.705
Não Circulante	162.963	15.994

A Empresa avaliou o valor líquido recebível pelas vendas e não identificou indícios para reconhecimento de ajuste de valor recuperável do ativo. Os terrenos sem prospecção de desenvolvimento no próximo exercício ou unidades que não serão entregues em até 12 meses foram consideradas como não circulante.

Durante o exercício de 2024 e de 2023, os juros capitalizados de empreendimentos em construção tiveram a seguinte movimentação.

Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.

*Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2024 e 2023*

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo inicial	3.308	-
Juros capitalizados	3.758	8.987
Juros apropriados no custo	(96)	(5.679)
Total	6.970	3.308

7 a) Partes relacionadas - Ativo

Os valores abaixo têm natureza de conta corrente entre empresas e não possuem incidência de juros ou correção monetária ou data de vencimento estabelecida:

	Controladora	
	2024	2023
SP Pinheiros Ltda	2.282	12.282
VivaApto Empreend. E Participações Ltda	-	1.425
Lucio Queluz Empreend. Imob. SPE Ltda	-	16.807
Lucio Barcelos Empreend. Imob. SPE Ltda	16.799	16.643
Lucio Vila Real Empreend. Imob. SPE Ltda	1.178	20.373
Lucio Serpa Empreend. Imob. SPE Ltda	-	15.186
Lucio Amarante Empreend. Imob. SPE Ltda	5.069	4.822
BI São Paulo III Empreend. Imob.Ltda	13.443	6.845
Lucio Sintra Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	15.098	18.098
SP LEO	-	6.285
Faria Lima II	-	6.300
Faria Lima III	1.483	1.974
L700 Properties Ltda.	-	6.478
Ylumak Incorp. e Part. SPE Ltda	757	186
Barb 11 empreendimentos imobiliários s.a.	12.094	9.917
Lucio Itu investimento imobiliário ltda	-	3.875
Flecha Participações S.A.	16.084	-
Outras Partes Relacionadas (*)	5.314	5.004
Total	89.601	152.500

	Consolidado	
	2024	2023
Lucio Braga Empreend. Imob. SPE Ltda	10.324	7.966
Lucio Maia Empreend. Imob. Ltda	8.043	1.410
Lucio Évora Empreend. Imob. Ltda	9.800	9.800
Lucio Vila Real Empreend. Imob. SPE Ltda	15.831	-
Faria Lima II	-	6.300
Faria Lima III	1.483	1.974
BI São Paulo III Empreend. Imob.Ltda	13.443	6.845
RL80 Desenv. Imob. Ltda	18.276	13.664
Verona Empreendimentos Imobiliarios	4.531	4.531
Lucio Sintra Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	15.098	18.098
SP Leo Empreend. Imob. S/A	-	6.285
Ylumak Incorp. e Part. SPE Ltda	757	186
Barb 11 empreendimentos imobiliários S/A.	12.094	9.917
Lucio Itu investimento imobiliário Ltda	-	3.875
Quatá Empreend. Imob. SPE Ltda	12.187	9.497
Flecha Participações S.A.	16.084	-
Outras Partes Relacionadas (*)	3.055	3.986
Total	141.006	104.334

(*) Soma de valores imateriais entre partes relacionadas

b) Partes relacionadas – Passivo

Os valores abaixo têm natureza de conta corrente entre os sócios e a Empresa e não possuem incidência de juros, correção monetária ou data de vencimento estabelecida:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Valores de Sócios	145.172	138.632	145.174	138.632
Parceiros SP Pinheiros (*)	-	-	91.048	79.686
Outras Partes Relacionadas	-	-	201	202
Total	145.172	138.632	236.423	218.520

(*) Parceiros do Projeto SP Pinheiros, sendo a Bolsa de Imóveis DI Ltda. e sócios participantes. – saldo acumulado de aportes a serem devolvidos no prazo de 12 meses de acordo com a disponibilidade de caixa.

8 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Investimentos	434.560	281.643	169.506	99.769
Participações societárias negativas	(2.690)	(15.737)	(1.087)	(932)
Total	431.870	265.906	168.419	98.837

(a) Abaixo apresentamos a composição dos Investimentos da Empresa em conjunto com o Resultado de Equivalência Patrimonial durante o exercício anual findo em 31 de dezembro de 2024.

Sociedades Controladas e controladas em conjunto	Critério de consolidação	% Partic.	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido (prejuízo)	Investimentos		Equivalência	
					Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Europa Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	0,10%	(2.040)	(70)	(2)	-	-	-
Prata Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	0,10%	(780)	(203)	(1)	-	-	-
Lucio Serpa empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	33.937	3.583	33.937	-	3.583	-
Lucio Amarante Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	5.923	(95)	5.923	-	(95)	-
Lucio Queluz Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	32.583	3.717	32.583	-	3.717	-
Lucio Mirandela Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	6.050	(578)	6.050	-	(578)	-
Lucio Avelar Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	54	(77)	54	-	(77)	-
America Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	29	(67)	29	-	(67)	-
Platina Brasil Empr. Imob. SPE Ltda	Consolidação	0,10%	(28)	(9)	-	-	-	-
Sell Idea Corretora de Imóveis Ltda	Consolidação	99,90%	301	1.223	301	-	1.222	-
Opala Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	260	24	260	-	24	-
Luzom Sociedade de Propósito Específico Ltda	Consolidação	50,00%	55.538	31.853	27.769	-	15.927	-
SP Pinheiros Ltda	Consolidação	50,00%	57.109	29.944	28.570	-	14.987	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	Consolidação	50,00%	7.864	396	3.932	-	198	-
VivaApto Empreendimento e Participações Ltda	Consolidação	100,00%	178.038	61.154	178.038	-	61.154	-
Lucio Covilhã Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(58)	(9)	(58)	-	(9)	-
Lucio Barcelos Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(555)	83	(555)	-	83	-
Incorporadora Mooca I Empr. Imob. Ltda	Consolidação	50,00%	(154)	24	(77)	-	12	-
Atrium Itapeva Empr. Imob. SPE Ltda	Consolidação	50,00%	(619)	(11)	(310)	-	(6)	-
Agata Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(387)	(60)	(387)	-	(60)	-
Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(25)	(12)	(25)	-	(12)	-
Lucio Coimbra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(26)	(13)	(26)	-	(13)	-
Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(45)	(34)	(45)	-	(34)	-
Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(121)	(72)	(121)	-	(72)	-
Lucio Itu Investimento Imobiliário Ltda	Consolidação	100,00%	(59)	(60)	(59)	-	(60)	-
Quata Empreendimentos e Participações SPE Ltda	Coligadas	25,00%	21.250	13.382	-	5.313	-	3.346
Lucio Braga Empreend. Imob. SPE Ltda	Coligadas	27,85%	11.484	28.654	-	3.198	-	7.976
Lucio Maia Empreend. Imob. SPE Ltda	Coligadas	39,00%	6.360	22.719	-	2.480	-	8.860
RL80 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	Coligadas	50,00%	69.296	67.998	-	34.537	-	33.999
Lucio Vila Real Empreend. Imob. SPE Ltda	Coligadas	49,00%	13.879	14.290	-	6.801	-	7.002
Ylumak Incorp. e Part. SPE Ltda	Coligadas	39,43%	32.847	33.834	13.014	13.014	13.341	13.341
Sp Joinville Empr. Imob. Ltda	Coligadas	50,00%	802	(6)	401	401	(3)	(3)
Paulista TS 2017 SPE Ltda	Coligadas	50,00%	32.632	2.832	16.316	16.316	1.416	1.416
BI São Paulo III Empreendimentos Imobiliários Ltda .	Coligadas	10,00%	43.084	(524)	4.308	4.308	(52)	(52)
Flecha Participações S.A	Coligadas	12,50%	139.496	(61)	17.437	17.437	(8)	(8)
Lucio Sintra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Coligadas	50,00%	11.469	10.609	5.735	5.735	5.305	5.305
Pedroso BP Empreendimentos - Sociedade de Propósito Específico Ltda	Coligadas	50,00%	25.935	113	12.968	12.968	57	57
BARB 11 Empreendimentos imobiliários S.A.	Coligadas	25,00%	98.671	920	24.668	24.668	230	230
SP Leo Empreendimentos Imobiliários Ltda	Coligadas	49,87%	13.309	(3)	6.637	6.637	(1)	(1)
Beyond 700 - Empresa de Propósitos Específicos Ltda	Coligadas	39,43%	13.805	(73)	5.443	5.443	(29)	(29)
SP Livramento Empr. Imob. Ltda	Coligadas	50,00%	(2.006)	(143)	(1.003)	(1.003)	(71)	(71)
L700 Properties Ltda (**)	Coligadas	10,00%	(887)	(17.912)	(89)	(89)	(17.912)	-
SP Faria Lima III Ltda.	Coligadas	12,50%	6.358	(29)	685	685	(4)	(4)
BI São Paulo VI Empreendimentos Ltda.	Coligadas	50,00%	9	(1)	4	4	(1)	(1)
Subtotal					422.304	158.853	102.092	81.363
Ágio por aquisição de participações em investidas (*)					9.911	9.911	-	-
Total					432.215.	168.764	102.092	81.363

(*) Ágio gerado por expectativa de rentabilidade futura nas investidas Flecha Participações S.A, BI São Paulo III Empreendimento Imobiliário Ltda. cuja a amortização é realizada de acordo com a evolução dos empreendimentos imobiliários e Ylumak Incorporações e Part. SPE. Ltda. onde os indicativos de *impairment* são realizadas com base em análises do fluxo de caixa futuro. (**) A Empresa tinha 100% da participação da L700 e portanto, reconheceu a equivalência de patrimonial nesta proporção até a data de cisão, ocorrida entre 28/12/24.

(b) Abaixo apresentamos a composição dos Investimentos da Empresa em conjunto com o Resultado de Equivalência Patrimonial durante o exercício anual findo em 31 de dezembro de 2023.

Sociedades Controladas e controladas em conjunto	Critério de consolidação	% Partic.	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido (prejuízo)	Investimentos		Equivalência	
					Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucio Amarante Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	6.017	(12)	6.017	-	(12)	-
VivaApto Empreend. e Participações Ltda	Consolidação	100,00%	101.904	29.678	101.904	-	29.678	-
Lucio Mirandela Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	6.529	273	6.529	-	273	-
Lucio Queluz Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	15.804	2.770	15.804	-	2.770	-
Lucio Serpa Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	18.122	3.893	18.122	-	3.893	-
Lucio Avelar Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	230	2.071	230	-	2.071	-
América Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	164	120	164	-	120	-
Lucio Brazil Real Estate S/A. (*)	Consolidação	50,00%	9.395	159	4.731	-	114	-
Opala Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	427	26	427	-	27	-
Sell Idea Corretora de Imóveis Ltda.	Consolidação	99,90%	28	9	28	-	9	-
Lucio Covilhã Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	341	466	342	-	466	-
SP Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	Consolidação	50,00%	34.135	10.264	17.705	-	5.770	-
Luzom Sociedade de Prop. Especifico Ltda	Consolidação	50,00%	68.285	17.368	34.142	-	8.684	-
Lucio Barcelos Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	(637)	(16)	(637)	-	(16)	-
Lucio Vila Real Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	(1.170)	(264)	(1.170)	-	(264)	-
Lucio Coimbra Empreend. Imob. SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(13)	(3)	(13)	-	(3)	-
Atrium Itapeva Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	50,00%	(608)	(15)	(304)	-	(8)	-
Incorporadora Mooca I - Empreend. Imob. Ltda.	Consolidação	50,00%	(179)	(48)	(89)	-	(24)	-
L700 Properties Ltda.	Consolidação	100,00%	(12.192)	(13.191)	(12.192)	-	(13.191)	-
Lucio Portimão Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(13)	(3)	(13)	-	(3)	-
Agata Brasil Empreend. Imob. SPE Ltda.	Consolidação	100,00%	(328)	(351)	(328)	-	(351)	-
Lucio Peniche Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(10)	(3)	(10)	-	(3)	-
Lucio Aveiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Consolidação	100,00%	(48)	(41)	(48)	-	(41)	-
Ylumak Incorp. e Partic. SPE Ltda	Coligadas	39,43%	33.377	36.198	13.161	13.161	14.185	14.185
Pedroso BP Empreend. - SPE Ltda	Coligadas	50,00%	25.823	110	12.911	12.911	55	55
SP Joinville Empreend. Imobil. Ltda	Coligadas	50,00%	797	4	398	398	2	2
Paulista TS 217 SPE Ltda	Coligadas	50,00%	32.150	5.260	16.075	16.075	2.630	2.630
Flecha Participações S.A	Coligadas	12,50%	139.557	(69)	17.445	17.445	(9)	(9)
Lucio Sintra Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Coligadas	50,00%	860	659	430	430	329	329
BI São Paulo III Empreend. Imob. Ltda	Coligadas	10,00%	43.608	(445)	4.361	4.361	(43)	(43)
BARB11 Empreendimentos Imob	Coligadas	25,00%	-	-	5	5	-	-
SP Faria Lima III Empreend Imob. Ltda	Coligadas	12,50%	-	(18)	800	800	-	-
SP Livramento Empreend. Imob. Ltda (*)	Coligadas	50,00%	(1.863)	(170)	(932)	(932)	-	-
RL80 Desenvolvimento Imob. Ltda (iv)	Coligadas	50,00%	3.865	12.012	-	17.859	-	22.885
Lucio Braga Empreend. Imob. SPE Ltda	Coligadas	27,85%	-	-	-	1.076	-	3.349
Lucio Maia Empreend. Imob. SPE Ltda	Coligadas	39,00%	-	-	-	542	-	441
Quatá Empreendimentos e Participações SPE Ltda (**)	Coligadas	25,00%	35.718	45.771	-	4.795	-	4.855
Subtotal					255.995	88.926	57.108	48.679
Ágio por aquisição de participações em investidas					9.911	9.911	-	-
Total					168.419	98.837	57.108	48.679

- (i) (*) A Empresa Lucio Brazil tem 50% das suas quotas de propriedade da Cyrela Brazil Realty S.A., porém a gestão, administração, desenvolvimento e demais índices de influência significativa são exercidos pela Lucio Empreendimentos e Participações Ltda, por esse motivo tem suas demonstrações financeiras consolidadas.
- i) (**) Em 2023, a SPE Lucio Quatá teve sua gestão e administração transferidas à Direcional Engenharia, empresa que será parceira no desenvolvimento do projeto a ser realizado nesse terreno. Portanto, passou a não ser mais consolidada pela Lucio Empreendimentos, trazendo apenas seu remanescente de equivalência patrimonial até a data corte da respectiva transferência.

(c) Movimentação dos Investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Anterior	265.906	211.836	98.906	127.324
Aportes de Capital Social	86.542	55.701	59.127	(18.427)
Distribuições de Lucro	(22.476)	(58.739)	(70.783)	(58.739)
Resultado de Equivalência	102.092	57.108	81.363	48.679
Cisão (vide NE 1)	151	-	151	-
Total de Investimentos, líquidos	432.215.	265.906	168.764	98.906

Algumas transações de 2023 e de 2024 demonstradas na movimentação acima não tiveram efeito no caixa e equivalentes da Empresa, vide NE 26 – Transações não caixa

9 Propriedades para investimento

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2023	Adições	Depreciação	2024	2023	Adições	Depreciação	2024
Custo								
Edificações	17.647	2	-	17.649	17.647	2	-	17.649
Depreciação acumulada								
Edificações	(4.302)	-	(525)	(4.827)	(4.302)	-	(525)	(4.827)
Total de Propriedades para Investimento	13.345	2	(525)	12.822	13.345	2	(525)	12.822

Descrição Custo	Controladora				Consolidado			
	2022	Adições	Depreciação	2023	2022	Adições	Depreciação	2023
Edificações	17.645	2	-	17.647	17.645	2	-	17.647
Depreciação acumulada								
Edificações	(3.777)	-	(525)	(4.302)	(3.777)	-	(525)	(4.302)
Total de Propriedades para Investimento	13.868	2	(525)	13.345	13.868	2	(525)	13.345

Todas as propriedades para investimento da Empresa são mantidas sob direito de propriedade plena.

A taxa de depreciação utilizada é de 3% ao ano.

A Empresa anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Para a mensuração do valor justo das propriedades a Administração da Empresa efetuou avaliação interna pelo método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD) suportado por taxas e evidências do mercado atendendo assim ao Nível 3 de hierarquia do valor justo discriminado na nota explicativa 25. Dessa forma o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas. A Empresa possui um processo de monitoramento de eventos que indiquem que as estimativas de valor justo devam ser revistas, aquisição de participação adicional ou alienação de parte de participação, variações significativas nas performances em comparação aos orçamentos, modificações no cenário macroeconômico, entre outras. Se identificados tais indicativos a Empresa ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado do período.

Fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A Empresa optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o valor justo das propriedades para investimento, calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2024	Valor justo em 31/12/2023
Edifícios	52.041	54.815
Total	52.041	54.815

Para a determinação do valor de mercado dos empreendimentos foi criado um fluxo de caixa considerando o período de apuração, totalizando uma projeção de 10 anos e uma taxa média de desconto de 7,45% ao ano em 2024 (7,50% em 2023).

A taxa média de capitalização (cap rate) utilizada foi de 9,85% ao ano em 2024 (8,5% em 2023).

10 Empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	2024	2023
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	ago/2023 à jul/2030	8,51% + TR	-	-	21.841	26.710
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Abr/2022 à mai/2037	8,25% + TR	-	-	-	302.904
Nota Comercial (ii)	Abr/2022 à mai/2037	7,40%+IPCA	-	-	-	55.876
Cédula de Crédito Bancário - CCB (iii)	jul/2023 à jan/2026	3,5%+Poupança	-	-	41.502	35.794
Cédula de Crédito Bancário - CCB (v)		3,69% + Poupança	-	-	23.885	-
Nota Comercial (iv)	Jun/2024 à jun/2031	7,86% +IPCA	4.640	-	4.640	-
			4.640	-	91.868	421.284
Circulante			824	-	5.653	2.999
Não Circulante			3.816	-	86.215	418.285

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	-	-	421.284	392.288
Saldo inicial de investidas não consolidadas em 2022	-	-	-	50.636
Liberação de principal	5.000	-	36.620	35.485
Amortização de principal	(360)	-	(10.118)	(61.340)
Juros pagos (ii)	(173)	-	(33.670)	(36.770)
Juros incorridos	173	-	34.823	40.985
(-) Cisão L700 (ii)	-	-	(357.071)	-
Saldo Final	4.640	-	91.868	421.284

- (i) A garantia contratual negociada foi o próprio imóvel e suas cláusulas covenants acordadas encontram-se adimplentes nos exercícios findos em dezembro de 2024 e 2023 e contém cobertura de 1,18x da PMT a partir da amortização, laudo de avaliação anual a ser elaborado por empresa credenciada, critérios pré-determinados para a retirada de recursos e restrição de novas dívidas.

- (ii) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Empresa, em conjunto, com os parceiros Omar Maksoud e Amy, adquiriram os 62% de participação remanescente, pertencentes, até então, à GTIS.

O mesmo grupo de sócios já possuía os 38% através da empresa Ylumak, e a nova aquisição se deu através de 4 SPEs onde a L700 é a SPE pertencente 100% à Lucio Empreendimentos (holding) e se tornou detentora de 39,4322% desses 62% adquiridos. A parte do imóvel adquirida foi avaliada em R\$ 850 milhões e o percentual de 39,4322% pertencente à Lucio ficou em R\$ 335 milhões.

Tal operação foi feita através de dois financiamentos contratados com o Itaú, sendo um CRI e um Mapa 4, cujos valores são, respectivamente R\$ 160 e R\$ 750 milhões, cuja participação da L700 na dívida ficou da seguinte forma: i) R\$ 63 milhões com taxa de juros de CRI, contrato com taxa de juros de 7,4% ao ano + índice de preços ao consumidor (IPCA) e carência de 12 meses após o desembolso; e ii) R\$ 296 milhões de

Mapa 4, contrato com taxa de juros de 8,25% ao ano + (Taxa referencial (TR) e carência de 12 meses após o desembolso.

Os *covenants* dos contratos de financiamento são *covenants* acerca da realização da amortização planejada, conforme descrito nos cronogramas de pagamento e *covenants* não financeiros, relacionadas à obrigações descritas nos respectivos contratos

Para garantia de pagamento da dívida (operação de Mapa 4 e CRI), a Ylumak, L700 (Lucio), Glasgow (AMY), Lanihaya (Omar Maksoud) e Machima (MMC) deram a alienação fiduciária da totalidade das lajes corporativas que compõem o Infinity Tower, a cessão fiduciária dos valores de locação dos imóveis (cessão fiduciária dos recebíveis) e cessão fiduciária das quotas da L700, Glasgow, Lanihaya e Machima. Não foi outorgada fiança ou aval pela LUCIO e pelos seus sócios pessoa física. De modo que, o próprio ativo patrimonial objeto da operação é a garantia de pagamento, já que os recebíveis decorrentes da locação de 100% do imóvel foram dados em garantia, inclusive os recebíveis da Ylumak, que não é a parte devedora/emiteente dos referidos financiamentos (CRI e Mapa 4). Ademais, a Virgo é a securitizadora da Operação, cujo prazo de liquidação é de 15 anos.

Em 2024, a Empresa realizou a cisão de sua participação societária mantendo apenas 10% de participação na coligada.

Durante o exercício, a coligada L700 Properties Ltda. pagou juros sobre empréstimos no montante de R\$27.713.

- (iii) Refere-se a CCB emitida em 11 de julho de 2023, no montante de R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais) com amortizações mensais e vencimento final em 15 de janeiro de 2026. A taxa de juros pactuada foi de 3,5% ao ano somada à Taxa Referencial. Há um *covenant* financeiro em que a partir do momento em que as obras do Projeto atinjam 75% de conclusão, a Emitente obriga-se a manter na conta livre movimento recursos que correspondam à, no mínimo, 1,2 vezes o saldo devedor. Em 31 de dezembro de 2024, o percentual de evolução de custo de obra é de 36%.
- (iv) Refere-se a Nota comercial emitida em 26 de junho de 2024, no montante de R\$5.000 (cinco milhões de reais) com juros pagos mensalmente e o principal a ser amortizado mensalmente até 21 de junho de 2031. A taxa de juros pactuada foi de 7,4% ao ano + IPCA. Os *covenants* são não financeiros acerca do cumprimento das obrigações descritas no respectivo contrato.
- (v) Refere-se a CCB emitida em 17 de fevereiro de 2023, no montante de R\$ 35.278 (trinta e cinco milhões e duzentos e setenta e oito mil reais) com amortizações mensais e vencimento final em 15 de abril de 2027. A taxa de juros pactuada foi de 3,69% ao ano somada à Poupança. O percentual de variação da poupança será aplicado até o limite de 8,5% ao ano.

11 Adiantamento de clientes

Refere-se aos recebimentos de clientes cuja receita com imóvel vendido ainda não foi apropriada no resultado da Empresa pelo critério de evolução de obra (POC).

	Consolidado	
	2024	2023
Adiantamento de clientes	43.276	24.238
Total	43.276	24.238

12 Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Reembolsos de projetos a pagar	1.661	222	6.498	4.998
Demais contas a pagar	327	27	412	119
Total	1.988	249	6.910	5.117
Passivo circulante	1.988	249	6.910	5.117

13 Provisões para contingências

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>			
	<u>Processos</u>	<u>Processos</u>			
	Cíveis	Cíveis	Tributários	Trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	492	489	28	1.009
Complemento de provisão	86	454	-	20	560
Reversão de provisão não utilizada	-	(82)	(489)	-	(571)
(-) Pagamentos	(6)	(322)	-	-	(426)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	80	542	-	48	670
Complemento de provisão	175	-	-	-	175
Reversão de provisão não utilizada	-	-	-	(9)	(9)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	255	542	-	39	836

Perdas Possíveis com Contingências

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2024	2023	2024	2023
Natureza				
Cível	-	-	115	115
Tributária	12	12	4.958	4.958
Trabalhista	-	-	263	263
Total das Perdas Possíveis com Contingências	12	12	5.336	5.336

14 Patrimônio líquido

- (a) Em 31 de dezembro de 2024, o Capital Social é de R\$ 35.970 representados por 35.970 (trinta e cinco milhões, novecentas e setenta mil) quotas sociais (R\$ 36.000 em 31 de dezembro de 2023, representados por 36.000.000 (trinta e seis milhões) de quotas sociais, no valor individual de R\$ 1,00 (um real) cada uma, estando neste ato totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do país. As quotas são divididas por três sócios onde cada um possui 33,333% representando R\$ 12.000 em quotas cada, e as distribuições de lucro são feitas através da análise dos resultados acumulados perante à operação da empresa e são registrados mediante assinatura de Ata de Reunião dos Sócios pela totalidade do quadro societário.
- (b) Durante o exercício de 2024 foi distribuído o montante de R\$ 15.317 (quinze milhões, trezentos e dezessete reais) (R\$ 44.955 (quarenta e quatro milhões e novecentos e cinquenta e cinco mil) em 2023), conforme aprovado pela totalidade dos sócios mediante Ata.
- (c) Em 2023, a Empresa assumiu o controle de duas Coligadas. As empresas SP Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. e Luzom Sociedade de Prop. Especifico Ltda. Estas operações geraram o efeito de consolidação na rubrica de Não Controladores do Balanço Patrimonial, apresentado nas rubricas de Transações com Efeitos Societários e de Resultado Líquido do Exercício na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido.

Consolidado
2023

SP Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	11.489
Luzom Sociedade de Prop. Especifico Ltda	31.994
Demais	(87)
Total	43.396

- (d) Em 2024, na operação da coligada L700 Properties Ltda., houve a cisão de 42 (quarenta e dois mil quotas de capital), compondo os demais efeitos da cisão no Patrimônio líquido consolidado, apresentado na rubrica de Transações com Efeitos Societários.

15 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita de Imóveis Vendidos	-	-	139.878	106.832
Receitas de Locação	4.304	4.149	40.019	42.643
Impostos sobre Vendas	(158)	(161)	(5.926)	(5.811)
	4.146	3.988	173.971	143.664

16 Custo dos imóveis vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos Imóveis Vendidos	-	-	(59.879)	(62.847)
Custo com depreciação de propriedades para investimento	(525)	(525)	(525)	(525)
	(525)	(525)	(60.404)	(63.372)

17 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Serviços Prestados Pessoa Jurídica	(325)	(303)	(5.037)	(4.211)
Manutenções em Geral	(28)	(62)	(366)	(279)
Condomínio e IPTU	(302)	(102)	(2.858)	(5.659)
Aluguel de Equipamentos	-	(1)	(2)	(13)
Condenações Jurídicas	(15)	(165)	(22)	(236)
Outras Despesas Administrativas	(304)	(86)	(597)	(556)
	(974)	(719)	(8.882)	(10.954)

18 Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Comissão de Vendedores	(34)	(22)	(2.980)	(4.072)
Publicidade e Propaganda	(6)	(26)	(158)	(383)
Stand de Vendas	-	(7)	(4.583)	(71)
Outros	-	-	-	(8)
	(40)	(55)	(7.721.)	(4.534)

19 Outras receitas e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Recuperação de Despesas	219	442	61	649
Efeito de provisão para contingências	(175)	(86)	(166)	11
Efeitos em participações societárias	-	39	-	(1.193)
Rescisões de clientes de locação	-	-	-	3.537
Efeito de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	414
Outras Receitas e Despesas (*)	(3344)	(27)	(4.039)	(917)
	(3.300.)	368	(4.144)	2.501

(*) Referem-se a movimentos de distribuição desproporcional de dividendos e participações em investimentos da controladora.

20 Resultados financeiros

	Controladora		Consolidado	
	2024	2022	2024	2022
Receitas Financeiras				
Rendimentos de Aplicações Financeiras	172	81	2.609	2.128
Receita financeira sobre contratos de venda	6	-	163	299
Juros e Multas Recebidas	120	59	144	179
Outras Receitas Financeiras	-	-	-	226
Total de Receitas Financeiras	298	140	2.916	2.832
Despesas Financeiras				
Despesas Bancárias	(15)	(6)	(410)	(249)
Despesas com juros	(173)	-	(31.065)	(31.998)
IOF	(108)	(1)	(123)	(9)
Variação Monetária Passiva	-	-	(5.529)	(7.961)
Outras Despesas Financeiras	(13)	(5)	(33)	(44)
Total de Despesas Financeiras	(309)	(12)	(37.160)	(40.261)
Total Resultado Financeiro	(11)	128	(34.244)	(37.429)

21 IRPJ e CSLL

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
(+) Receita de incorporação - RET	-	-	150.270	106.832
(+) Receita de locação	4.304	4.149	40.019	42.643
(+) Receita de aplicação financeira	298	140	2.609	2.128
Contribuição social				
Alíquota da base de cálculo presumida (12%)	-	-	-	-
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	1.377	1.328	12.806	13.646
(+) Receita financeira	298	140	2.609	2.128
(=) Base de cálculo CSL	1.675	1.468	15.415	15.774
(x) Alíquota CSL	9%	9%	9%	9%
(=) Contribuição social	(151)	(132)	(1.387)	(1.420)
Imposto de renda				
Alíquota da base de cálculo presumida (8%)	-	-	-	-
Alíquota da base de cálculo presumida (32%)	1.377	1.328	12.806	13.646
(=) Lucro presumido	1.377	1.328	12.806	13.646
(+) Receita financeira	298	140	2.609	2.128
(=) Subtotal	1.675	1.468	15.415	15.774
(x) Alíquota básica - 15%	(249)	(218)	(2.312)	(2.366)
(x) Alíquota - 10%	(168)	(147)	(1.542)	(1.577)
(=) imposto de renda	(417)	(365)	(3.854)	(3.943)
Patrimônio de afetação (RET)				
Alíquota da base de cálculo Ret (1,92%)	-	-	(2.885)	(2.051)
(-) Ajustes de diferencial de alíquotas	(8)	(43)	718	3.634
(=) Imposto de renda e contribuição social no resultado	(576)	(540)	(7.408)	(3.780)
Correntes	(576)	(540)	(6.737)	(3.780)
Diferidos	-	-	(671)	-

22 Resultados a apropriar

A Empresa e suas controladas reconhecem a evolução da obra desde a realização das vendas iniciais, ocorridas durante a etapa de lançamento de seus empreendimentos imobiliários.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

Natureza	Consolidado	
	Dez/24	Dez/23
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	278.097	158.297
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	181.236	92.040
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar	96.861	66.257
 Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades	(138.284)	(95.738)
Custo incorrido das unidades:		
(b) Custo de construção incorrido	(90.124)	(63.888)
Custo a incorrer das unidades vendidas	(48.160)	(31.850)
 Custo orçados das unidades a apropriar em estoque		
Empreendimentos em construção		
Custo orçado das unidades	(226.678)	(260.695)
Custo incorrido das unidades (nota 5)	164.783	163.568
Custo orçado a apropriar	(61.895)	(97.127)

23 Instrumentos financeiros

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Empresa analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Empresa e disposição para risco do grupo. A Empresa não tem como prática participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a. Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato.

As posições passivas da Empresa estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação da Taxa Referencial ("TR").

b. Risco de crédito

Possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber). A Empresa e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Empresa tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 5.

c. Risco de liquidez

Possibilidade da Empresa não ter capacidade de honrar com suas obrigações.

Nas controladas da Empresa, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de recebíveis e obrigações adquiridas. A respeito da Controladora, existem operações de captações de recursos realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d. Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento Empresa. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Empresa e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Empresa para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;

- Padrões éticos e comerciais; e
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

e. Análise de sensibilidade

A Empresa e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI). Com base nas projeções do Banco Bradesco em 06/02/2025, a Empresa considerou estas informações para o cenário provável.

Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Empresa e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,70%	7,05%	9,40%	11,75%	14,10%
INCC	3,17%	4,76%	6,34%	7,93%	9,51%
IGP-M	3,15%	4,73%	6,30%	7,88%	9,45%

		Consolidado				
Ativos e passivos líquidos	Saldo em 2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	147.737	6.944	10.415	13.887	17.359	20.831
INCC	74.945	2.376	3.564	4.752	5.939	7.127
Total	222.682	9.320	13.979	18.639	23.298	27.958

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 2024	CDI	INCC	Sem indexador
Caixa e Equivalente de Caixa (nota explicativa 4)	55.869	55.869	-	-
Contas a Receber (nota explicativa 5)	74.945	-	74.945	-
Partes relacionadas (nota explicativa 7)	141.006	-	-	141.006
Total dos ativos com riscos financeiros	271.820	55.869	74.945	141.006
Fornecedores	(3.572)	-	-	(3.572)
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 11)	(91.868)	(91.868)	-	-
Partes relacionadas (nota explicativa 7)	(236.423)	-	-	(236.423)
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 15)	(99)	-	-	(99)
Total dos passivos com riscos financeiros	(331.962)	(91.868)	-	(240.094)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	603.782	147.737	74.945	381.100

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 2023	CDI	INCC	Sem indexador
Caixa e Equivalente de Caixa (nota explicativa 4)	24.725	24.725	-	-
Contas a Receber (nota explicativa 5)	28.081	-	28.081	-
Partes relacionadas (nota explicativa 7)	104.334	-	-	104.334
Total dos ativos com riscos financeiros	157.140	24.725	28.081	104.334
Fornecedores	(2.977)	-	-	(2.977)
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa 11)	(421.284)	(421.284)	-	-
Partes relacionadas (nota explicativa 7)	(218.520)	-	-	(218.520)
Credores por imóveis compromissados (nota explicativa 15)	(99)	-	-	(99)
Total dos passivos com riscos financeiros	(642.880)	(421.284)	-	(221.596)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	800.020	446.009	28.081	325.930

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Empresa aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com inputs observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. Inputs observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto inputs não observáveis refletem as premissas de mercado da Empresa.

Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos inputs significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Empresa à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	2024	2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado - Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	<u>55.869</u>	<u>24.725</u>

- (a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

f. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos quotistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos quotistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras empresas do setor, a Empresa monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	2024	2023
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	91.868	421.284
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 4)	<u>(55.869)</u>	<u>(24.725)</u>
Dívida líquida	<u>35.999</u>	<u>396.559</u>
Total do patrimônio líquido	443.888	354.308
Endividamento - %	8%	112%

g. Gestão de risco de liquidez

A Empresa 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

24 Transações que não afetaram caixa e equivalentes e caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Empresa realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme a seguir:

Balanco patrimonial	Cisão L700	Outros	Total
Caixa e Equivalentes de Caixa	(734)	-	(734)
Contas a Receber - CP	(6.532)	-	(6.532)
Outros Créditos	(3.330)	-	(3.330)
Imoveis destinados a venda - CP	(346.648)	2.896	(343.752)
Impostos antecipados	(150)	-	(150)
Contas a Receber com partes relacionadas	-	(502)	(502)
Investimentos	-	375	375
Total do ativo	(357.394)	2.769	(354.625)
Empréstimos e Financiamentos - CP	(1.199)	-	(1.199)
Fornecedores	(31)	-	(31)
Impostos e contribuições a pagar	(427)	-	(427)
Impostos diferidos - CP	(125)	-	(125)
Empréstimos e Financiamentos - LP	(355.852)	2.896	(352.956)
Provisões para perdas em investimentos	-	155	155
Capital Social	-	(42)	(42)
Lucros Acumulados	240	-(240)	-
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	-	-	-
Total do Passivo + Patrimonio líquido	(357.394)	2.769	(354.625)

25 Eventos subsequentes

Não há eventos subsequentes significativos a serem divulgados.



PROSPECTO DEFINITIVO

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 276ª (DUCENTÉSIMA
SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

RL80 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS

