



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA**

**158ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**

**virgo**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA  
PRP PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**SÃO PAULO, 31 de julho de 2024**



## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 158ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRP PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Pelo presente instrumento particular:

**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 (“CNPJ”) sob o nº 08.796.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”);

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 17”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”);

Firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 22 da Lei nº 14.430 e com a Resolução CVM 60, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

### **1. DEFINIÇÕES, PRAZOS E AUTORIZAÇÃO**

1.1 Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo a quaisquer outros contratos ou



documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Afiliadas</u> ”	Significa a Devedora e/ou qualquer de seus controladores, controladas, subsidiárias e/ou coligadas, conforme a Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b> , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Significa a alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis, incluindo, nos termos do artigo 79 do Código Civil, todas as acessões, construções, benfeitorias, edificações e quaisquer outras melhorias, presentes ou futuras, existentes atualmente, e que vierem a existir no futuro.
“ <u>Amortização dos CRI</u> ”	Significa a amortização incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.



“Assembleia Especial de Investidores”

Significa a Assembleia Especial de Investidores de Investidores de CRI, realizada na forma da Cláusula 12.

“Atualização Monetária dos CRI”

Tem o significado previsto na Cláusula 3.1 abaixo.

“Auditor do Patrimônio Separado”

Significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade simples, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324, que será responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM nº 80.

“Aval”

Significa o aval prestado pelos Avalistas, em garantia das Notas Comerciais, no âmbito do Termo de Emissão.

“Avalistas”

Significam os Avalistas PF e os Avalistas PJ, quando referidos em conjunto.

“Avalistas PF”

Significam, quando referidos em conjunto, (i) **ALDO LOCATELLI**, brasileiro, separado consensualmente, empresário, portador da Cédula de Identidade RG 155528 SESP/SC, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o nº 148.704.019-91, com endereço comercial na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó, CEP 78088-500, na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso; (ii) **ILSE**



**BIGOLIN LOCATELLI**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG 4044878 SESP/SC, inscrita no CPF sob o nº 148.687.849-00, com endereço comercial na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó, CEP 78088-500, na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso; e (iii) **FRANCIELLI LOCATELLI**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG 1262309-1 SSP/MS, inscrita no CPF sob o nº 700.289.231-20, com endereço comercial na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó, CEP 78088-500, na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso.

“Avalistas PJ”

Significam, quando referidos em conjunto, (i) DAL; (ii) **FL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 49, 02º andar, sala 04, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 48.741.343/0001-33; (iii) **LV PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Fernando Correa da Costa, 400, sala 12, Poção, CEP 78.015-600, inscrita no CNPJ sob o nº 35.523.795/0001-05; (iv) **AL PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 49, 2º andar, sala 11, Altos do Coxipó, CEP 78088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 14.584.422/0001-66; e (v) **GA SERVICE – GESTÃO ADMINISTRATIVA LTDA.**, sociedade



empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 49, 01º andar, sala 04, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 10.942.203/0001-50.

“Banco Depositário”

Significa o **ITAU UNIBANCO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

“Banco Liquidante”

Significa o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais”:

Significa o boletim de subscrição por meio do qual Securitizadora subscreverá as Notas Comerciais.

“B3”

Significa a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 6º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.

“CCP”

Significa a cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de



Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários.

“Cessão Fiduciária”

Significa a cessão fiduciária sobre o fluxo financeiro dos recebíveis decorrentes de aluguéis de imóveis de propriedade da DAL.

“CETIP 21”

Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de 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 Civil”

Significa a Lei n.º 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

“Código de Ofertas Públicas”

Significa o “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” da ANBIMA, vigente desde 1º de fevereiro de 2024.

“Código de Processo Civil”

Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“COFINS”

Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.



<u>“Condições Precedentes”</u>	As condições estabelecidas na Cláusula 3.1.5. do Termo de Emissão e na Cláusula 6.1. do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição e integralização dos CRI.
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta corrente nº 98445-3, agência 3100, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.
<u>“Conta Livre Movimentação”</u>	Significa a conta corrente nº 24484-1, agência 0288, do banco Itaú (341), de titularidade da Devedora.
<u>“Contrato de Banco Depositário”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Custódia de Recursos Financeiros – ID nº 1014696</i> ”, celebrado entre o Banco Depositário, a Emissora e a DAL.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Direitos Creditórios Sobre Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Securitizadora e a DAL.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	Significa o “ <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 158ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ”, celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores, a Devedora e os Avalistas.
<u>“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.1 abaixo.



<u>“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4.1 abaixo.
<u>“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.5 abaixo.
<u>“Instrumentos de Alienação Fiduciária”</u>	Significa, cada “ <i>Escritura de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças</i> ” celebrados entre a Securitizadora e a DAL, para alienação fiduciária dos Imóveis de titularidade da DAL.
<u>“Contratos de Garantia”</u>	Significa o Contrato de Cessão Fiduciária e os Instrumentos de Alienação Fiduciária, quando referidos em conjunto.
<u>“Coordenador Líder”</u>	Significa o <b>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59.
<u>“CPF”</u>	Significa o Cadastro de Pessoas Físicas.
<u>“Créditos do Patrimônio Separado”</u>	Significam os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significa 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais



emitidas por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais e representados pela CCI.

“CRI em Circulação”

Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Devedora, dos Avalistas e de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Devedora e os Avalistas, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, afiliadas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CRI”

Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, da Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários.

“CSLL”

Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Coordenadores”

Significam, em conjunto, o Coordenador Líder e o Santander, na qualidade de distribuidores dos CRI da Oferta.

“CVM”

Significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“DAL”

Significa a **DAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 09, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 11.526.883/0001-94.



“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2024.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa cada uma das datas em que houver a integralização de CRI por investidor(es).
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais</u> ”	Significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, conforme descrito na coluna “Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais” da tabela constante do <u>Anexo II</u> deste Termo.
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 17 de agosto de 2034.
“ <u>Despesas</u> ”:	Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula 13.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a <b>PRP PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 49, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 10.638.975/0001-01.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Significa, quando referidos em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) os Instrumentos de Alienação



Fiduciária; (vii) o Contrato de Banco Depositário; (viii) os boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (ix) quaisquer outros documentos relacionados à Oferta e aos CRI, incluindo mas não se limitando ao material publicitário, assim como quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

“Documentos Destinação”

Observados o Termo de Emissão, significam, exemplificativamente, notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das emissões das Notas Comerciais.

“Efeito Adverso Relevante”

significa qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, reputacionais, operacionais, regulatórias ou societárias da Devedora, de suas Afiliadas e/ou dos Avalistas, de modo a afetar negativamente o cumprimento, pela Devedora e/ou dos Avalistas, de suas obrigações decorrentes do Termo de Emissão, conforme o caso;

“Empreendimentos”

Têm o significado previsto na Cláusula 3.5.2 abaixo.

“Emissão”

Significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a série única da 158ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.



<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u>	Significa a <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , conforme qualificada no preâmbulo acima.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Têm o significado previsto na Cláusula 5.9 abaixo.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> , celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante.
<u>“Escriturador”</u>	Significa o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u>	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11 deste Termo, os quais poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Significa, em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u>	Significa os eventos previstos na Cláusula 6.3.2 abaixo.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático”</u>	Significa os eventos previstos na Cláusula 6.3.3.



“Fundo de Despesas”

Significa o fundo de despesas constituído na Conta Centralizadora, mediante dedução, por conta e ordem da Devedora, de montante do Preço de Integralização das Notas Comerciais (conforme definido nos Termo de Emissão), cujos recursos são destinados para o pagamento das Despesas.

“Fundo de Reserva”

Significa o fundo de reserva, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI.

“Garantias”

Significa, quando referidos em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária, outorgadas no âmbito das Notas Comerciais.

“IGP-M”

Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Imóveis”

Significa, quando referidos em conjunto, os imóveis inscritos sob as (i) matrículas nº 45.711, 45.712, 45.713, 45.714, 45.715, 45.716, 45.717, 45.718, 45.719, , 45.721, 45.722, 45.723, 45.724, 45.725, 45.726, 45.727, 45.728, 45.729, 45.730, 45.731, 45.732, 45.733, 45.734, 45.735, 45.736, 45.737, 45.738, 42.546, 42.547, 42.550, 42.551, 81.042, 40.570, 40.571, 61.832, 53.312, 22.609, 47.379, 60.973, 48.888, 48.889, 61.831, 61.829 e 61.830, registrados no 1º Tabelionato de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, (ii) matrículas nº 50.253, 50.254, 50.255, 34.074, 34.076, 34.077 e 34.078, registrados no Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos,



Documentos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Jataí, Estado de Goiás; (iii) matrícula nº 12.374, registrado no Registro de Imóveis – Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional Campina Grande do Sul/PR; (iv) matrículas nº 44.000, 52.878 e 39.085 registrado no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2º Circunscrição Imobiliária da Comarca e Cuiabá/MT; (v) matrícula nº 50.081, registrado no Registro de Imóveis de Paranaguá/PR; e (f) 22.578 do 1º Serviço Registral Imobiliário de São José dos Pinhais/PR; de propriedade da DAL, os quais são objeto da Alienação Fiduciária.

“Instituição Custodiante”

Significa a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002.

“Investidores Profissionais”

Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

“Investimentos Permitidos”

Significam os Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados



como DI, administrados por instituições financeiras. 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.

“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“ <u>IRPJ</u> ”	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	Significa a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, bem como relativa à vedação da utilização de trabalho em condições análogas às de escravo, trabalho infantil ou do proveito criminoso da prostituição.



“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 12.846</u> ”	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	Significa a Lei nº 14.430, de 3 de dezembro de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Significa qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, incluindo, sem limitação, a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>MDA</u> ”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”	Significa as 85.000 (oitenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) perfazendo o montante total de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), emitidas por meio do Termo de Emissão.



### “Obrigações Garantidas”

Significa, em conjunto, a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Emissão), da remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis às Notas Comerciais, bem como das demais obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, presentes e/ou futuras, previstas no Termo de Emissão, incluindo qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais, dos CRI, do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou de quaisquer outros Documentos da Operação, incluindo honorários e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Devedora.

### “Oferta”

Significa a distribuição pública dos CRI, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelos Coordenadores; e (iii) estará sujeita ao rito de registro automático perante a CVM;

### “Ônus”

Significa a hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, gravame, usufruto, promessa de venda, opção de compra, encargo ou outro direito real de garantia sobre os ativos de tal sociedade ou entidade ou qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de



propriedade de, ou adquirido no futuro por qualquer sociedade ou entidade.

“Patrimônio Separado”

Significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430.

“Período de Capitalização”

Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração, a ser realizado na forma deste Termo de Securitização, correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

“Pessoa”

significa qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, associação, parceria, sociedade de fato ou sem personalidade jurídica, fundo de investimento, condomínio, trust, joint venture, veículo de investimento, comunhão de recursos ou qualquer



organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica, ou qualquer outra entidade de qualquer natureza.

“Pessoas Vinculadas”

significa, nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, e da Resolução CVM 60, conforme em vigor: os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

“PIS”

Significa o Programa de Integração Social.

“Preço de Integralização”

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, desde que observadas as Condições Precedentes. Caso ocorra a integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que foram integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.



“Regime Fiduciário”

Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

“Regras e Procedimentos ANBIMA”

Significa o código de “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, vigente desde 1º de fevereiro de 2024.

“Remuneração”

Os juros incidentes sobre Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme descritos na Cláusula 5 do presente Termo.

“Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais”

Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo.

“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”

Tem o significado previsto na Cláusula 6.5 abaixo.

“Resolução CVM 17”

Significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 30”

Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.



“ <u>Resolução CVM 60</u> ”:	Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 80</u> ”	significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM 81</u> ”	Significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“ <u>Santander</u> ”	Significa o <b>BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	Significa o presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.</i>
“ <u>Termo de Emissão</u> ”	Significa o “ <i>Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada</i> ”, da PRP Participações Ltda, firmado entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.



“ <u>Titulares de CRI</u> ” ou “ <u>Investidores de CRI</u> ”	Significa os detentores de CRI, a qualquer tempo.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$1.000,00 (mil reais).
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	Significa o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária.
“ <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo.
“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado previsto na Cláusula 13.1.1 abaixo.
“ <u>Valor do Fundo de Reserva</u> ”	Significa o montante equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI.

1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3 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 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme em vigor, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160,



até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

1.4 Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Notas Comerciais, bem como sua vinculação aos CRI e a celebração dos demais Documentos da Operação pela Devedora foram aprovadas pelos sócios da Devedora, na Reunião de Sócios, realizada em 25 de julho de 2024.

1.5 Autorização do Aval. A outorga da garantia fidejussória pelos Avalistas PJ foi aprovada nos termos da: (i) Reunião de Sócios da DAL, realizada em 25 de julho de 2024 (“Ato Societário DAL”); (ii) Reunião do Conselho de Administração da AL, realizada em 25 de julho de 2024 (“Ato Societário AL”); (iii) Reunião de Sócios da GA, realizada em 25 de julho de 2024 (“Ato Societário GA”); (iv) Reunião de Sócios da LV, realizada em 25 de julho de 2024 (“Ato Societário LV”); (v) Reunião de Sócios da FL, realizada em 25 de julho de 2024.

1.6 Autorização das Garantias. A outorga da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária pela DAL foi autorizada com base no Ato Societário DAL.

## **2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1 A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da série única de sua 158ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) na data de emissão das Notas Comerciais, a saber, 15 de agosto de 2024. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários.



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

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI e às Notas Comerciais quanto aos CRI; (b) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (c) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (d) remuneração a ser paga ao Auditor Independente do Patrimônio Separado; (e) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; e (f) averbações em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4 Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como da assinatura dos Boletins de Subscrição das



Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não serão parte do Patrimônio Separado e serão reconhecidos como rendimentos financeiros da Emissora.

### **3. DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1 Identificação dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 158<sup>a</sup> (centésima quinquagésima oitava);
- (ii) Série: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: 85.000 (oitenta e cinco mil) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula prevista no Termo de Emissão;
- (vii) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, as Notas Comerciais Escriturais farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal

Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre: (a) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (b) 9,35% (nove inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à fórmula prevista no Termo de Emissão.

- (viii) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a:
- (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e
  - (ii) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); ambos calculados sobre os valores em atraso.
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Amortização: O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo, sendo o primeiro pagamento devido na primeira indicada no Anexo II e as demais parcelas nas datas de pagamento de amortização, sendo o último na Data de Vencimento, ou ainda na data de Resgate Antecipado dos CRI;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga nas datas de pagamento da remuneração conforme cronograma previsto no Anexo II ao presente Termo, sendo o primeiro pagamento em na primeira indicada no Anexo II e o último na Data de Vencimento, ou ainda na data de Resgate Antecipado dos CRI;



- (xi) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, conforme declaração da Emissora (constante do Anexo III ao presente Termo de Securitização), nos termos do artigo 2º, inciso VIII, da Resolução CVM 60;
- (xii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: A colocação dos CRI junto ao público investidor, no mercado primário, será realizada de acordo com os procedimentos operacionais do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, para os CRI eletronicamente custodiados na B3. Os CRI serão depositados para negociação, no mercado secundário, observadas as restrições dispostas neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.;
- (xiii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: imóveis e/ou empreendimentos imobiliários, listados no Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (xiv) Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel esteja registrado, Matrícula do Imóvel e Situação de Registro: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são integrantes das matrículas indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (xv) Habite-se. Os imóveis não possuem habite-se.
- (xvi) Incorporação Imobiliária. Os imóveis não estão sob o regime de incorporação imobiliária.
- (xvii) Data de Emissão: 15 de agosto de 2024;
- (xviii) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xix) Data de Vencimento Final e Prazo de Vencimento: Os CRI terão prazo de vigência de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão,

vencendo-se, portanto, em 17 de agosto de 2034, observada a possibilidade de Resgate Antecipado previsto neste Termo;

- (xx) Duration: A ser definido conforme *Procedimento de Bookbuilding*;
- (xxi) Taxa de Amortização: Conforme os percentuais informados na “Tabela de Pagamentos dos CRI” constante do Anexo II do Termo de Emissão;
- (xxii) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. 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 Garantidas. Os CRI terão como lastro as Notas Comerciais, que, por sua vez, têm/ou terão como garantia: (i) garantia fidejussória tendo em vista o aval prestado pelos Avalistas (“Aval”), bem como contarão com as seguintes garantias reais: (ii) a alienação fiduciária, a ser constituída sobre os imóveis inscritos nas (i) matrículas nº 45.711, 45.712, 45.713, 45.714, 45.715, 45.716, 45.717, 45.718, 45.719, , 45.721, 45.722, 45.723, 45.724, 45.725, 45.726, 45.727, 45.728, 45.729, 45.730, 45.730, 45.731, 45.732, 45.733, 45.734, 45.735, 45.736, 45.737, 45.738, 42.546, 42.547, 42.550, 42.551, 81.042, 40.570, 40.571, 61.832, 53.312, 22.609, 47.379, 60.973, 48.888, 48.889, 61.831, 61.829 e 61.830, registrados no 1º Tabelionato de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, (ii) matrículas nº 50.253, 50.254, 50.255, 34.074, 34.076, 34.077 e 34.078, registrados no Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos e Tabelionato de Protestos da Comarca de Jataí, Estado de Goiás; (iii) matrícula nº 12.374, registrado no Registro de Imóveis – Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional Campina Grande do Sul/PR; (iv) matrículas nº 44.000, 52.878 e 39.085 registrado no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2º Circunscrição Imobiliária da Comarca e Cuiabá/MT; (v) matrícula nº 50.081, registrado no Registro de Imóveis de Paranaguá/PR; e (f) 22.578 do 1º Serviço Registral Imobiliário de São José dos Pinhais/PR, de propriedade da DAL (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária de Imóveis”, respectivamente); e (iii) a constituição de cessão fiduciária sobre o fluxo financeiro dos recebíveis decorrentes de aluguéis de imóveis de propriedade da DAL (“Cessão Fiduciária” e, em conjunto com o Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis,



- simplesmente as “Garantias”), conforme devidamente descritas no Termo de Emissão;
- (xxiii) Garantia Flutuante: Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- (xxiv) Coobrigação da Emissora: Não há;
- (xxv) Subordinação: Não há;
- (xxvi) Forma e titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3;
- (xxvii) Código ISIN: BRIMWLCRIJE6.
- (xxviii) Classe: Não há.
- (xxix) Número de Ordem: 158;
- (xxx) Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a ordem constante da Cláusula 9.17 abaixo, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.
- (xxxi) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco;
- (xxxii) Fatores de Risco: Conforme Cláusula 16 deste Termo de Securitização;
- (xxxiii) Classificação ANBIMA dos CRI: *Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.*  
Categoria: corporativo;



Concentração: concentrado;  
Tipo de segmento (lastro): outros; e  
Tipo de contrato: outros.

(xxxiv)Distribuição Parcial: Não será permitida a distribuição parcial dos CRI.

3.2 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações dos CRI liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3 A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.3.1. Restrição à negociação dos CRI no mercado secundário. Nos termos do art. 86, inciso II, da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário destinada (i) a Investidores Profissionais a qualquer momento; e (ii) a investidores qualificados, referidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (“Investidores Qualificados”), somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nos termos da Resolução CVM 60 e, em especial, o artigo 7º do Anexo Normativo II da Resolução CVM 60, os CRI não podem ser negociados entre o público geral, pois os requisitos constantes de referido artigo da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos.

3.4 Forma de Distribuição dos CRI:

3.4.1 Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a” da Resolução da CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, a Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de títulos de securitização emitidos por companhia



securitizadora registrada na CVM destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, devendo ser observados os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto análise prévia da CVM.

3.4.2 Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.

3.4.3 Tendo em vista o disposto no artigo 43-A da Resolução CVM 60, considerando que os Avalistas não são companhia aberta, instituição financeira ou equiparada e/ou não possuem demonstrações financeiras auditadas, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários, inclusive após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

3.4.4 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, conforme Condições Precedentes definidas no Termo de Emissão e no Contrato de Distribuição. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo.

3.4.5 Pessoas Vinculadas. Caso seja verificado pelos Coordenadores (i) excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, sendo certo que para fins de cômputo serão consideradas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas; e (ii) que excluídas as ordens expedidas pelas Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja superior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo as Ordens de Subscrição e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas serem automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.4.5.1 A vedação de colocação disposta na Cláusula 3.4.5 acima, não se aplica (i) ao formador de mercado; e (ii) aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, caso aplicável.



3.4.6 A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

### 3.5 Destinação de Recursos

3.5.1 Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do preço de integralização das Notas Comerciais.

3.5.2 Os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais serão destinados, pela Devedora, para a realização de aquisição, construção e/ou reforma (“Custos e Despesas”) nos imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo V deste Termo de Securitização (“Empreendimentos”), observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo V do presente Termo de Securitização, respectivamente (“Destinação de Recursos”).

3.5.3 Observados o Termo de Emissão, a Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de resgate antecipado total previstos no Termo de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais até a Data de Vencimento ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.5.4 Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto à Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da Destinação de Recursos, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.



3.5.5 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo V deste Termo (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão, este Termo de Securitização ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado do Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento.

3.5.6 Até que seja concluída a comprovação da destinação da integralidade dos recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até o último dia dos meses de julho e janeiro de cada ano, referente aos exercícios encerrados em junho e dezembro, sendo certo que o primeiro envio deverá ser em 31 de janeiro de 2025, relatório com a descrição detalhada e exaustiva da aplicação dos Custos e Despesas, nos termos do Anexo IX deste Termo de Securitização, descrevendo o valor de custos destinado aos Empreendimentos, juntamente com (i) cópia do instrumento de aquisição, comprovante de pagamento do preço de aquisição e matrícula comprovando a aquisição; ou (ii) os relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e o cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre e demais Documentos de Destinação (conforme definido no Termo de Emissão) que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado quanto previsto no Termo de Emissão.

3.5.7 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do Termo de Emissão, exclusivamente conforme previsto na Cláusula 3.5.2.

3.5.8 A Devedora declarou, no âmbito do Termo de Emissão, que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da Destinação de Recursos não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de



destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

3.5.9 Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias do recebimento da solicitação – ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos – cópia dos Documentos de Destinação que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos.

3.5.10 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, direta e comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.5, que seja irrecorrível e de exigibilidade imediata, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares de CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, sem prejuízo das disposições legais relacionadas à responsabilidade da Securitizadora.

3.5.11 Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação e de todos e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais, nos termos desta Cláusula 3.5.

3.5.12 Observado o Termo de Emissão, caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou



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

### 3.6 Distribuição Parcial

3.6.1. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, de modo que, caso a integralidade dos CRI não seja distribuída durante o período de distribuição, a Oferta será cancelada e os valores eventualmente já integralizados pelos Investidores Profissionais serão devolvidos, sem quaisquer acréscimos, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta.

## 4. **SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1 Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, nas Datas de Integralização, conforme o caso, em moeda corrente nacional, observadas as Condições Precedentes e o quanto disposto no Termo de Emissão.

## 5. **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

5.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da atualização monetária dos CRI incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:



VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:  
onde:

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

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

n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo “n” um número inteiro;

NIk = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Pagamento. A título de exemplificação caso a Data de Pagamento seja em junho, será utilizado o índice divulgado maio referente a abril;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contados entre a última e a próxima Data de Pagamento dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização será considerado um “dut” = 22 Dias Úteis.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

- (i) o IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- (ii) considera-se “Data de Pagamento” todas as datas constantes no Anexo II;
- (iii) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre 2 (duas) Datas de Pagamento consecutivas dos CRI;
- (iv) os fatores resultantes da expressão  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{360}{\text{dia}}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior.

## 5.2 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA.

5.2.1 No caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.2 Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados da data esperada de para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou por disposição legal ou



determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pelo seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso convocar, na forma e nos termos descritos no presente Termo de Securitização, Assembleia Especial de Investidores para que a Securitizadora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizado, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA.

5.2.3 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Investidores, a referida Assembleia Especial de Investidores não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e, conseqüentemente, do Valor Nominal Unitário Atualizado desde o dia de sua indisponibilidade.

5.2.4 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou, caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula acima não seja instalada ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva do IPCA, a Devedora resgatará, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais, com seu conseqüente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que as partes verificarem não ser possível um acordo, pelo (i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (ii) da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais, conforme o caso, e acrescido de eventuais encargos devidos e não pagos (incluindo Encargos Moratórios) e eventuais Despesas devidas e não pagas até a data do resgate. Para cálculo da remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas e, conseqüentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para



o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA. O resgate das Notas Comerciais acarretará o consequente resgate antecipado dos CRI:

5.3 Remuneração. A partir da primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Atualizado ou saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, correspondentes ao maior valor entre: (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 9,35% (nove inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração unitária devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

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

onde:

“Taxa”: a ser definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e



“DP”: número de Dias Úteis entre **(i)** a primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou **(ii)** a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro.

5.4 Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração, a ser realizado na forma da Cláusula 5.5 abaixo, correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

5.5 Data de Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga conforme cronograma previsto no Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.5.1 Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.6 Amortização. O Valor Nominal Unitário Atualizado, será amortizado nas datas de pagamento, conforme previstas no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida na data indicada no Anexo II, e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização, de acordo com as datas e percentuais previstos no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7 Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de



suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

5.8 Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.9 Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpeção judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação ao pagamento aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada (“Encargos Moratórios”).

5.10 Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.6, acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.11 Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer



tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

5.12 Atraso nos pagamentos devidos pela Devedora. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força do Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o pagamento de amortização de principal e remuneração das Notas Comerciais, das despesas da Oferta e da Emissão ou, ainda, pagamentos devidos em razão de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma do Termo de Emissão, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

5.13 Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devido, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor, com as consequentes amortizações proporcionais dos CRI, conforme aplicável.

## **6. RESGATE OBRIGATÓRIO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI**

6.1. Resgate Antecipado do CRI: A Emissora deverá promover: (i) o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI, quando (a) da ocorrência do resgate antecipado total das Notas Comerciais por parte da Devedora, seja em decorrência: (1) do resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais; ou (2) do resgate antecipado das Notas Comerciais em decorrência de uma oferta de resgate antecipado pela Devedora; ou (b) da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão (em conjunto, “Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”); e (ii) a amortização extraordinária dos CRI quando da amortização extraordinária das Notas Comerciais pela Devedora (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

6.2. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: Sujeito ao atendimento das condições descritas no Termo de Emissão e refletidas neste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) a contar da Data de Emissão, ou seja, em 15 de agosto de 2026, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate



Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais”), observados os termos e condições estipulados na cláusula 4.1 do Termo de Emissão.

6.2.1. A Devedora deverá comunicar o Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, à B3 e à ANBIMA, por meio de comunicação destinada à Securitizadora, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis, com cópia ao Agente Fiduciário e ao escriturador das Notas Comerciais (“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo”).

6.2.2. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do resgate antecipado, comunicar ao escriturador das Notas Comerciais a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais.

6.2.3. A Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, incluindo (i) a estimativa do valor do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) Dias contados da data da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo e que deverá ser uma data de pagamento de remuneração das Notas Comerciais; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais.

6.2.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento em valor equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais; e

- (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI, na data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI calculado conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$P = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = fator C acumulado até a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

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 = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI na data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \sum_{k=1}^{nk} nk (VNEk / FVPk) / VP \times 1/252$$

6.2.5 Observados o Termo de Emissão, não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais e, conseqüentemente, não será permitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial dos CRI.

### 6.3 Vencimento Antecipado das Notas Comerciais

6.3.1 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático (conforme definido no Termo de Emissão) do Termo de Emissão, haverá o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos descritos abaixo.

6.3.2 Caracteriza-se como Evento de Vencimento Antecipado Automático (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 5.1.1 do Termo de Emissão, as seguintes hipóteses:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais relativa às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que se tornou devida;

- (ii) (a) incorporação (de sociedades, de cotas e/ou de ações) da Devedora e/ou dos Avalistas PJ; (b) fusão ou cisão da Devedora e/ou dos Avalistas PJ; ou (c) realização, pela Devedora e/ou por qualquer dos Avalistas PJ, de qualquer reorganização societária, exceto se: (1) a sociedade que incorporar a parte cindida for a Devedora e/ou dos Avalistas PJ e/ou se tornar avalista da presente Emissão, no prazo de até 15 (quinze) dias contados do ato que deliberou a cisão, e desde que mantido o atual controle direto ou indireto da Devedora e/ou dos Avalistas PJ, conforme o caso; ou (2) se referida reorganização societária não implicar alteração do Controle societário indireto da Devedora e/ou dos Avalistas PJ; ou (3) se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (“Reorganização Societária Permitida”);
- (iii) caso ocorra (a) decretação de falência, insolvência ou de concurso de credores da Devedora, dos Avalistas PJ e/ou de suas respectivas Afiliadas; (b) pedido de autofalência pela Devedora, pelos Avalistas PJ e/ou por suas respectivas Afiliadas; (c) pedido de falência da Devedora, dos Avalistas PJ e/ou de suas respectivas Afiliadas, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial apresentado pela Devedora, pelos Avalistas PJ e/ou por suas respectivas Afiliadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) propositura, pela Devedora, pelos Avalistas PJ e/ou por suas respectivas Afiliadas, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“Lei de Falências e Recuperação Judicial”) ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei de Falências e Recuperação Judicial ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora, dos Avalistas PJ e/ou de suas respectivas Afiliadas (exceto em caso de Reorganização Societária Autorizada); ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, dos Avalistas PJ e/ou de suas respectivas Afiliadas, nos termos da legislação aplicável;
- (iv) invalidade, nulidade, inexecutabilidade ou ineficácia total do Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Contrato de Cessão Fiduciária, de quaisquer dos Instrumentos



- de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou do Contrato de Distribuição, declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- (v) questionamento judicial, pela Devedora, pelos Avalistas e/ou qualquer de suas Afiliadas sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade do Termo de Emissão, do Aval e/ou dos Contratos de Garantia e/ou de quaisquer documentos da Oferta;
  - (vi) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas Afiliadas, de qualquer de suas obrigações e dos seus respectivos direitos, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Autorizada;
  - (vii) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas e/ou de quaisquer dívidas contraídas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas Afiliadas decorrente de quaisquer operações de captação de recursos realizada no mercado financeiro ou de capitais, no mercado local ou internacional, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, para Devedora, Avalistas ou de suas respectivas Afiliadas;
  - (viii) qualquer mudança no controle societário indireto da Devedora ou dos Avalistas PJ, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controle”), exceto se previamente autorizado pelos titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização;
  - (ix) existência de inquérito, instauração de processo judicial e/ou administrativo ou decisão judicial e/ou administrativa, contra a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas Afiliadas e seus respectivos diretores, administradores, funcionários e representantes agindo em seu nome e benefício, referente à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, conforme

definição do artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei nº 12.846”), incluindo, sem limitação, a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, a Lei nº 12.846, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (“Leis Anticorrupção”);

- (x) (a) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; (b) proveito criminoso de prostituição; ou (c) condenação por crime contra o meio ambiente pela Devedora, pelos Avalistas, suas Afiliadas e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Devedora, dos Avalistas;
- (xi) provarem-se falsas ou enganosas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e pelos Avalistas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou qualquer outro Documento da Operação; ou
- (xii) exceto para fins de absorção de prejuízos, nos termos da legislação aplicável, redução de capital social da Devedora e/ou das Avalistas PJ, conforme aplicável, após a data de assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como resgate, recompra, amortização ou bonificação de quotas ou ações, conforme o caso, de emissão da Devedora e dos Avalistas PJ.

6.3.3 Caracteriza-se como Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 5.2.1 do Termo de Emissão, as seguintes hipóteses:

- (xiii) descumprimento, pela Devedora e/ou Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando às Notas Comerciais, não sanada no prazo de 10 (dez) dias contados do respectivo descumprimento, exceto para as hipóteses em que seja estabelecido prazo de cura específico, ocasião em que deverá ser observado o respectivo prazo de cura;



- (xiv) invalidade, nulidade, inexecuibilidade ou ineficácia parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de quaisquer outros Documentos da Operação declarada em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa ou em decisão interlocutória;
- (xv) não observância da Destinação dos Recursos descrita na Cláusula 2.10 do Termo de Emissão;
- (xvi) com exceção do disposto na Cláusula 5.1.1, inciso “x” do Termo de Emissão, em caso de descumprimento da obrigação constante da Cláusula 7.1, inciso “xi” do Termo de Emissão;
- (xvii) provarem-se incorretas, inconsistentes, insuficientes, incompletas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e pelos Avalistas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou qualquer outro Documento da Operação;
- (xviii) mudança ou alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atuais atividades principais ou a agregar novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xix) abandono total ou paralisação total das atividades da Devedora, inclusive em decorrência de ordem judicial ou de qualquer outra autoridade, por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, exceto em caso fortuito ou força maior;
- (xx) questionamento judicial por quaisquer terceiros a respeito da validade, eficácia e/ou exequibilidade do Termo de Emissão, do Aval e/ou dos Contratos de Garantia, cujos efeitos não tenham sido suspensos ou cancelados pela Devedora e/ou pelos Avalistas no prazo legal estipulado;
- (xxi) caso os CRI tenham seu registro suspenso perante a B3, e tal suspensão não seja revertida no prazo de até 3 (três) Dias Úteis;
- (xxii) descumprimento de qualquer decisão judicial ou arbitral, de natureza condenatória contra a Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas Afiliadas, cuja exigibilidade seja

imediate, e que implique no pagamento, ou obrigação de pagamento, de valor unitário ou agregado para superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA;

- (xxiii) inadimplemento, pela Devedora, pelas Avalistas e/ou pelas demais sociedades que integrem grupo sob o mesmo controle societário da Devedora e/ou dos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária, incluindo no mercado financeiro ou no mercado de capitais local ou internacional, que seja igual ou superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou valor equivalente em outras moedas, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, não sanado dentro do respectivo prazo de cura ou, em sua falta, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (xxiv) caso as demonstrações financeiras da Devedora ou dos Avalistas PJ que sejam auditadas na data de assinatura do Termo de Emissão e/ou que passem a ser auditadas até a Data de Vencimento, deixem de ser auditadas por uma das seguintes empresas: (a) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (b) KPMG Auditores Independentes; (c) Ernst & Young Auditores Independentes S.S.; (d) Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes; e (e) BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples Limitada (“Auditor Independente”);
- (xxv) caso (a) a Devedora não apresente substituto aos Avalistas PF, em até 15 (quinze) Dias Úteis, em caso de falecimento do Avalistas PF; ou (b) o(s) substituto(s) não seja(m) aprovado(s) em Assembleia de Titulares de CRI, em linha com os procedimentos previstos no Termo de Securitização; ou (c) a Devedora não efetive a devida formalização quanto à substituição dos Avalistas PF, uma vez aprovada em Assembleia de Titulares de CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias;
- (xxvi) protesto de títulos contra a Devedora, os Avalistas e/ou contra as demais sociedades que integrem grupo sob o mesmo controle societário da Devedora e/ou dos Avalistas, nos termos da Lei de Falências e Recuperação Judicial, cujo valor, individual ou agregado, ultrapasse R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda, atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação

positiva do IPCA, exceto se, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 10 (dez) dias contados do respectivo protesto, o que for menor, tiver sido validamente comprovado que: (i) a Devedora, os Avalistas e/ou as demais sociedades aqui mencionadas comprovarem perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; ou (ii) que o protesto foi cancelado, suspenso ou devidamente quitado; ou (iii) que foram prestadas garantias pecuniárias aceitas pelo juízo competente;

(xxvii) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação, intervenção, extinção ou suspensão da concessão, autorizações, licenças e outorgas, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Devedora e/ou Avalistas, exceto por aquelas em processo tempestivo de obtenção ou renovação sendo questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo ou desde que não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) qualquer forma de constituição de gravame ou Ônus (conforme definido abaixo), sobre quaisquer bens ou ativos da Devedora e/ou dos Avalistas PJ, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas de período imediatamente anterior, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, atualizado anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, exceto: (a) para os Ônus existentes na Data de Emissão; (b) para os Ônus constituídos no âmbito das Garantias Reais; ou (c) por Ônus involuntários ou necessários constituídos por força de lei no curso normal dos negócios, ou outros Ônus involuntários ou necessários que recaiam sobre bens imóveis no curso normal dos negócios, desde que não possa causar um Efeito Adverso Relevante. Para fins desta Cláusula, “Ônus” deve ser entendido como hipoteca, ônus, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, encargo, gravame, usufruto, promessa de venda, opção de compra, encargo ou outro direito real de garantia sobre os ativos de tal sociedade ou entidade ou qualquer acordo de preferência que tenha o efeito prático de criar uma garantia real sobre qualquer ativo ora de propriedade de, ou adquirido no futuro por qualquer sociedade ou entidade;

- (xxix) venda ou qualquer forma de alienação de quaisquer bens ou ativos da Devedora, conforme aplicável, cujo valor individual ou agregado seja superior a 20% (vinte por cento) do total do ativo imobilizado da Devedora, com base nas respectivas demonstrações financeiras individuais e auditadas, conforme o caso, do período imediatamente anterior, exceto se: (a) previamente autorizado por Titulares de CRI; (b) se o recurso for utilizado para aquisição de um ou mais ativos em valor equivalente dentro do grupo econômico da Devedora; ou (c) em caso de alienação de ativos não imobilizados que sejam utilizados no curso normal dos negócios da Devedora exclusivamente com a finalidade de reposição;
- (xxx) prestação de garantia fidejussória, na forma de aval ou fiança, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, no âmbito de qualquer operação de financiamento ou empréstimo nos mercados financeiro ou de capitais, em montante, individual ou agregado, equivalente a R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões reais) ou 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Devedora, o que for maior, com exceção de quaisquer outras garantias fidejussórias que tenham sido prestadas no âmbito de operação de financiamento ou empréstimo nos mercados financeiro ou de capitais anteriores a esta data;
- (xxxi) observados o Contrato de Cessão Fiduciária e os Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóvel, caso haja descumprimento do ICSD (conforme abaixo definido) por 2 (duas) vezes, em um período de 12 (doze) meses;
- (xxxii) não observância, nos termos dos Instrumentos de Alienação Fiduciária, da Razão de Garantia (conforme definido nos Instrumentos de Alienação Fiduciária); ou
- (xxxiii) caso a DAL não providencie: (a) até dezembro de 2024, com relação a 33% (trinta e três por cento) dos Imóveis (considerando, para tanto, o Valor de Avaliação dos Imóveis); e (b) até abril de 2025, com relação aos 33% (trinta e três por cento) dos Imóveis (considerando, para tanto, o Valor de Avaliação dos Imóveis) o protocolo da averbação, nas matrículas nº 42.546, 42.547, 42.550, 42.551, 81.042, 40.570, 40.571, 61.832, 53.312, 22.609, 47.379, 60.973, 48.888, 48.889, 61.831, 61.829 e 61.830, registrados no 1º Tabelionato de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso e matrículas 44.000 e 52.878 registrado no 5º



Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2º Circunscrição Imobiliária da Comarca e Cuiabá/MT, das construções e demais edificações neles contidas, observado o quanto disposto nos Instrumentos de Alienação Fiduciária, e não obtenha o registro das averbações em até 90 (noventa) dias contados do protocolo, observado que, no caso do Cartórios de Registro de Imóveis apresentar eventuais exigências, o referido prazo poderá ser prorrogado por 45 (quarenta e cinco) dias, desde que comprove a Securitizadora de que está adotando as diligências necessárias a fim de atender a tais exigências; e (c) não obtenha o registro da averbação da totalidade dos Imóveis, até setembro de 2025 (“Prazo Averbação Construções”);

- (xxxiv) não recomposição das Garantias Reais nos termos previstos nos respectivos Contratos de Garantia;
- (xxxv) ausência de formalização, pela DAL, de qualquer um dos Instrumentos de Alienação Fiduciária dentro do prazo previsto na Cláusula 7.1., (xx), do Termo de Emissão;
- (xxxvi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou propriedades;
- (xxxvii) distribuição, pela Devedora e/ou pelos Avalistas PJ, de dividendos (exceto pelo dividendo mínimo obrigatório) ou pagamentos de juros sobre capital próprio, ou qualquer outra participação nos lucros, ou ainda a realização de quaisquer outros pagamentos a seus quotistas ou acionistas, conforme o caso, caso a Devedora e/ou os Avalistas PJ estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão;
- (xxxviii) não observância, pela Devedora, dos seguintes índices (“Índices Financeiros”), a serem apurados pela Devedora e validados pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e elaboradas por auditor independente registrado na CVM anualmente, e verificados pela Securitizadora, bem como encaminhados ao Agente Fiduciário para acompanhamento da obrigação, a partir, inclusive, das demonstrações financeiras



consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2024, sendo a primeira verificação em até 5 (cinco) Dias Úteis, após o recebimento das demonstrações financeiras publicadas em abril de 2025:

$$\text{Dívida Líquida} / \text{EBITDA} \leq 2,0x$$

$$\text{Liquidez Corrente} \geq 1,0x$$

6.3.3.1. Para os fins deste Termo de Securitização, consideram-se:

“Dívida Líquida”: significa o resultado da Dívida Bruta menos o saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa;

“EBITDA”: significa Resultado Operacional antes das despesas (receitas) financeiras, do resultado não operacional, da equivalência patrimonial e dos impostos (imposto de renda e contribuição social sobre lucro);

“Dívida Bruta”: significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos títulos descontados com regresso e antecipação de recebíveis, fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil / *leasing* financeiro, títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, passivos decorrentes de instrumentos financeiros – derivativos, operações de risco sacado / *forfating* e, quando aplicável, dívidas relacionadas a aquisições de imóveis terras e empresas.

“Liquidez Corrente” significa o ‘Ativo Circulante’ dividido pelo ‘Passivo Circulante’.

“Caixa e Equivalentes de Caixa” significa dinheiro em caixa, depósitos à vista e caixa aplicado em ativo financeiro com a expectativa de geração de valor ao longo do tempo disponíveis no curto prazo (inferior a 360 dias).

“Ativo Circulante” significa a soma dos bens e direitos que podem ser convertidos em dinheiro no curto prazo (inferior a 360 dias).



“Passivo Circulante”: significa a soma das obrigações (contas a pagar, dívidas, impostos, etc) que devem ser cumpridas no curto prazo (inferior a 360 dias).

6.3.3.2 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Investidores, a ser realizada nos termos do Termo de Securitização.

6.3.3.3 Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, a Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 6.3.3.2 acima deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira ou segunda convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, deverá ser formalizada ata de Assembleia Especial de Investidores aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.3.3.4 Caso a Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 6.3.3.3 acima: (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia Especial de Investidores ou uma ata de Assembleia Especial de Investidores, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Notas Comerciais.

6.3.3.5 Observados o Termo de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão), solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Investidores, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Notas



Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“Assembleia de Pedido de *Waiver*”).

6.3.3.6 As deliberações na Assembleia de Pedido de *Waiver* deverão ser aprovadas, em primeira ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

6.3.3.7 Nos termos do Termo de Emissão, caso sejam declaradas antecipadamente vencidas as Notas Comerciais, a Emissora deverá utilizar os valores pagos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais para resgatar os CRI, com o conseqüente pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração, 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 Emissora nos termos deste Termo de Securitização.

6.4. Amortização Extraordinária Facultativa. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, sempre em uma Data de Pagamento, realizar, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), contado da Data de Emissão, ou seja 15 de agosto de 2026, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais”), observados os termos e condições estipulados na cláusula 4.2 do Termo de Emissão.

6.4.1 A Devedora deverá comunicar a Amortização Extraordinária Facultativa à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, à B3 e à ANBIMA, por meio de comunicação destinada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao escriturador das Notas Comerciais (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”).

6.4.2. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, comunicar ao escriturador

das Notas Comerciais a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

6.4.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, incluindo (i) a estimativa do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; (ii) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) Dias contados da data da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa e que deverá ser uma data de pagamento de remuneração nas Notas Comerciais; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.

6.4.4 Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento em valor equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo:

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI; e
- (ii) valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da Remuneração, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive), utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI, na data da Amortização Extraordinária dos CRI, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária dos CRI calculado

conforme fórmula abaixo; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI:

$$P = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

C = fator C acumulado até a data da Amortização Extraordinária dos CRI;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left[ (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right]$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI na data da Amortização Extraordinária dos CRI; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária dos CRI a e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \sum_{k=1}^{nk} nk (VNEk / FVPk) / VP \times 1/252$$

6.5. Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, endereçada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”), o que, sujeito as condições abaixo descritas, acarretará o resgate antecipado da totalidade dos CRI. A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais e será operacionalizada da seguinte forma:

- (xxxix) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais por meio de comunicado à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário nos termos do Termo de Emissão (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado da totalidade das Notas Comerciais, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Emissora sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais e pagamento à Emissora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora;
- (xl) após o recebimento pela Emissora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, esta publicará, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, edital contendo os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, para que os Titulares de CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação pela Emissora (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”). Após consulta e decisão dos Titulares de CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado; e



- (xli) o valor a ser pago à Emissora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido das respectivas remunerações desde a primeira data de integralização (inclusive) das Notas Comerciais, ou data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; e (c) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

6.6. Nas hipóteses de vencimento antecipado, Resgate Antecipado Total Facultativo das Notas Comerciais, Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ou Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes dos referidos pagamentos para realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora.

## **7. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

7.1 Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado;
- (ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, 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;



- (iii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (iv) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (v) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
- (vi) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (viii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, 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;
- (ix) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (x) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;



- (xi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, 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;
- (xiii) comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xvi) 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 em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xvii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xviii) indenizar os Titulares de CRI, em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, comprovadamente causados mediante decisão irrecorrível por órgão competente;
- (xix) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xx) nos termos da Resolução CVM 60, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão 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 de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, 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;



- (xxi) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e
- (xxii) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

7.2 A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, enviando tal relatório à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, bem como o colocando à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM 80/22, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

7.2.1 O relatório referido na Cláusula anterior deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) data de vencimento final dos CRI; e



(iii) valor pago aos Titulares de CRI em cada Data de Pagamento dos CRI do referido período.

7.3 Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário.

7.4 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas sobre si neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou com base na declaração da Devedora e na auditoria jurídica levantada pelos assessores legais da oferta, na qual foi verificado diligentemente os documentos relacionados com os CRI, bem como sua legalidade, veracidade, consistência, correção e suficiência das informações, não tendo conhecimento até a presente data de quaisquer ônus que possam afetar as informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

7.5 A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.6 A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

7.7 A ocorrência de quaisquer (i) eventos de vencimento antecipado; (ii) notificação da Devedora em relação à liquidação antecipada das Notas Comerciais; e/ou (iii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário.

7.8 A Emissora, neste ato, declara que:



- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta e habilitada a atuar como securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias para celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, da Cessão Fiduciária, das Alienações Fiduciárias e da Conta Centralizadora;
- (v) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Cessão Fiduciária, as Alienações Fiduciárias ou a Conta Centralizadora;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações
  - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos;
  - (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
  - (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento



antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

- (viii) este Termo e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) recebeu opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a qual será endereçada à Securitizadora;
- (x) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xii) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI, que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xiii) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

7.9 Será de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora, emitir o(s) termo(s) de liberação da Cessão Fiduciária e das Alienações Fiduciárias, sob supervisão do Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação e legislação aplicável.

## **8. GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA**



8.1 Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente do Aval, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária no âmbito das 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, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.2 Fundo de Reserva: Na primeira Data de Integralização, a Securitizadora reterá o Valor do Fundo de Reserva. A Devedora obrigou-se a manter o Fundo de Reserva, assim como a recompor o Fundo de Reserva toda vez que o saldo estiver abaixo do Valor do Fundo de Reserva, durante toda a vigência dos CRI, atualizado anualmente, pela variação acumulada do IPCA (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”).

8.2.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados, para (i) eventuais necessidades de recursos para pagamento dos CRI; ou (ii) eventuais Encargos Moratórios não honrados pela Devedora.

8.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, o saldo do Fundo de Reserva seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva. A Devedora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Reserva com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Reserva, após a recomposição, seja de, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora. A verificação do Fundo de Reserva ocorrerá mensalmente, em todo dia 15 (quinze).

8.3 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si das Garantias e demais garantias que eventualmente sejam constituídas no futuro, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Emissora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das garantias



constituídas não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais garantias eventualmente constituídas.

## **9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

9.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60 e registrado na B3, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

9.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.2.1 Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e, ainda, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22 da Resolução CVM 60.

9.3 Na forma artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, seja na



respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

9.4 A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, inclusive de atos, prejuízos e acontecimentos decorrentes desta emissão e de outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, nos termos do artigo 27, §4º, da Lei nº 14.430, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

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

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

9.7 A Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 9.6 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira e segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.8 Na Assembleia Especial de Investidores prevista na Cláusula 9.6 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate 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 Investidores de que trata a Cláusula 9.6 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) - caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 9.6 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.9 O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.10 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.10.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60:

- (i) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via eletrônica deste Termo de Securitização, de 1 (uma) via eletrônica do Termo de Emissão, de 1 (uma) via eletrônica do Contrato de Cessão Fiduciária e de 1 (uma) via eletrônica do Contrato de Alienação Fiduciária e seus aditamentos;
- (ii) a arrecadação e o controle dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora;



(iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, dos termos de liberação da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária; e

9.11 A Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.12 Insolvência: A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, nos termos do artigo 31, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

9.13 Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, nos termos previstos na Cláusula 13 abaixo.

9.14 Responsabilidade: A Emissora somente responderá por prejuízos comprovadamente causados ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, ou, ainda, na hipótese prevista na Cláusula 9.4 acima, conforme decisão irrecorrível endereçada por órgão competente.

9.15 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

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

9.17 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:



- (i) despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas, incluindo o 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;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se for o caso;
- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- (iv) pagamento de Encargos Moratórios;
- (v) pagamento da Remuneração dos CRI vencidas e não pagas e encargos moratórios devidos e não pagos, se existentes;
- (vi) pagamento da Remuneração dos CRI referente ao período transcorrido;
- (vii) pagamento das amortizações dos CRI em atraso;
- (viii) amortização dos CRI, conforme Anexo II do presente instrumento, ou resgate dos CRI, conforme o caso; e
- (ix) liberação de excedente para a Conta Livre Movimentação, caso aplicável.

9.18 Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, quando retidos na Conta Centralizadora, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 9.17 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.



## 10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2 Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;



- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação

- trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xii) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
  - (xiii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
  - (xiv) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
  - (xv) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso

tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI.

- (xvi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xviii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xix) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xx) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (xxi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e consistência das informações prestadas pela Emissora constantes no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão das Notas Comerciais, e os Contratos de Garantia não se encontram registrados nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e Juntas Comerciais. Adicionalmente, (a) considerando que na data de assinatura deste Termo de Securitização a Alienação



Fiduciária de Imóveis não foi formalizada, não foi possível atestar a suficiência da garantia com relação ao saldo da oferta na presente data, e (b) desde que observado o ICSD, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros. O Aval é uma garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir, garantia fidejussória prestada pelos Avalistas em favor de terceiros, e ainda, o Aval pode ser afetado pela existência de dívidas dos Avalistas de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência, sendo que a análise realizada não contemplou exaustivamente todo ou em parte, o passivo dos Avalistas; e

(xxiii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

10.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4 São obrigações do 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 de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;



- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento baseado única e exclusivamente nas informações prestadas pela Emissora, pela Devedora ou assessores legais;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Devedora e demais garantidoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de



protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Devedora;

- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) observada a hipótese prevista no item 13.1 abaixo, comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 07 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;
- (xx) 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, incluindo a excussão do Aval, caso a Emissora não faça;
- (xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;



- (xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxiii) informar à Devedora e à Emissora o recebimento de quaisquer ofícios, referentes à presente Emissão, emitidos pela CVM ou demais órgãos reguladores do recebimento do respectivo ofício;
- (xxiv) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, nos moldes da Resolução 17 CVM; e
- (xxv) fornecer à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, 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 nº 14.430.

10.1.1 A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.1.2 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

10.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI a remuneração prevista abaixo:

- (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$5.000,00 (cinco mil reais), equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento;

- (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”; e
- (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 28 de fevereiro de 2025, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “c” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

10.6 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo



Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

10.6.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título lastro, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

10.6.2 As parcelas citadas na Cláusula 10.5 acima e seguintes serão reajustadas pela variação acumulada positiva 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. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

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

10.6.4 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem



como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

10.6.5 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 Especial de Investidores. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da Emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da



Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas 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 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.6.6 O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

10.7 Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

10.8 O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação, Assembleia Especial de Investidores, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.9 O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação dos Titulares de CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.

10.10 O Agente Fiduciário substituído assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.



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

10.12 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.13 Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples 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.

10.14 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 Investidores.

10.15 Os dispostos nas cláusulas 10.12 e 10.13 acima não incluem as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

## 11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização, ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas abaixo, o Agente Fiduciário poderá realizar imediata e transitariamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; e
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido tempestivamente os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, desde que não seja causado por terceiros relacionados; e
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

11.2 Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

11.3 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia



Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação e instalar-se-á, em primeira convocação, ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número dos investidores.

11.4 A Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

11.5 Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11 acima os Titulares de CRI deliberarão (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

11.6 A ocorrência de (i) qualquer dos eventos acima descritos; (ii) um Eventos de Resgate Antecipado dos CRI; ou (iii) eventuais eventos de inadimplemento deverão ser prontamente comunicados ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.7 O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 11.3 acima não seja



instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) caso a Assembleia Especial de Investidores de que trata a Cláusula 11.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.8 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.9 A liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de Resgate Antecipado.

11.10 A ocorrência de descumprimento, por culpa exclusiva da Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, que sejam de responsabilidade da Securitizadora, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, neste caso o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua ciência, para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, podendo a Securitizadora continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a sua liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, ou (c) pela concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela



Securitizadora, do descumprimento em curso, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado.

## **12. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

12.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

12.2 A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; ou (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3 Convocação: Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Investidores serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (virgo.inc), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 1 (um) dia corrido depois da sua ocorrência.

12.4 As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.5 Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, Resolução CVM 81, conforme o caso, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.6 A Assembleia Especial de Investidores realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as



correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião. Caso a Assembleia Especial de Investidores venha a ser realizada fisicamente, a Emissora repassará o custo pela locação do espaço para realização da Assembleia Especial de Investidores à Devedora.

12.7 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.8 Será facultada a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Especiais de Investidores, mediante aprovação prévia pelos Titulares de CRI.

12.9 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.10 A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao representante do Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.

12.11 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares de CRI representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.12 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações em relação (i) às datas de pagamento



dos CRI e à data de pagamento da Amortização dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI, à Amortização dos CRI e ao Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos eventos de vencimento automático e não automático das Notas Comerciais; (v) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; e/ou (vi) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais de Investidores, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Especial de Investidores ou em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.13 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.14 Voto. A cada investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.14.1 Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

12.15 No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a



segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.

12.16 Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores para a alteração dos Documentos da Operação quando que tais alterações decorrerem exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.17 Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

12.18 Consulta formal: Os Titulares de CRI poderão votar nas Assembleias Especiais de Investidores por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação. O resultado do processo de consulta formal será vinculado a todos os Titulares de CRI automaticamente produzindo os mesmos efeitos como se uma Assembleia Especial de Investidores.



12.19 Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão se encerrará em março de cada ano.

12.21.1 A Assembleia Especial de Investidores que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso na referida assembleia não haja quórum para instalação em primeira ou em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida assembleia serão arcados pelos Fundos de Despesas ou, em caso de insuficiência destes, pela Devedora e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado.

### 13. **DESPESAS**

13.1 Fundo de Despesas e Despesas Flat: Na primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, do pagamento do preço de integralização das Notas Comerciais, o valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para a constituição do Fundo de Despesas destinado ao pagamento de Despesas, e o valor referente ao custo das Despesas *flat*, conforme descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização, na Conta Centralizadora (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

13.1.1 Observados o Termo de Emissão, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, estas ficarão obrigadas a recompor o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

13.1.2 Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o

Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.1.3 Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60.

13.1.4 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora à Devedora na Conta Livre Movimentação, em até 2 (dois) Dias Úteis da emissão do termo de quitação dos CRI pelo Agente Fiduciário, emitido conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.2 Despesas. As Despesas *flat* e as demais despesas abaixo listadas (“Despesas”) serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas *flat* serão descontadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do Preço de Integralização; e (ii) as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Emissão, serão arcadas e/ou reembolsadas, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

- (i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:
  - (a) pela emissão dos CRI, no valor descrito no Anexo VII, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
  - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal descrito no Anexo VII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira



- Data da Primeira de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e
  - (d) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) Registro da CCI. Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, parcela única de implantação, conforme valor descrito no Anexo VII e no Contrato de Registrado e Custodiante celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora,, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.
  - (b) Custódia: Será devida, pela prestação de serviços de custódia será devido: parcelas anuais, conforme valor descrito no Anexo VII e no Contrato de Registrado e Custodiante celebrado entre a Instituição Custodiante e a Securitizadora, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
  - (c) As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta

deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

- (d) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação e/ou aditamentos, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emitente do respectivo “Relatório de Horas”;
- (e) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
- (g) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI.



- (iii) remuneração do Agente Fiduciário, nos termos previstos na Cláusula 10.5 acima;
- (iv) remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação dos CRI, nos seguintes termos:
  - (a) a remuneração do escriturador das Notas Comerciais no montante equivalente ao valor descrito no Anexo VII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*; e
  - (b) a remuneração do Escriturador dos CRI no montante equivalente ao valor descrito no Anexo VII, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;
- (v) remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos:
  - (a) pela auditoria do Patrimônio Separado, conforme valor estabelecido no Anexo VII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela contabilização do Patrimônio Separado, conforme valor estabelecido no Anexo VII, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
  - (c) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua



utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

- (d) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.
- (vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:
  - (a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas sob o rito de registro automático;
  - (b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
  - (c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
  - (d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
  - (e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
  - (f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,004397% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.568,00 (um mil, quinhentos e sessenta e oito reais) e o valor máximo de R\$ 3.136,00 (três mil, cento e trinta e seis reais), conforme tabela



- de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e
- (g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.
- (vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:
- (a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;
  - (b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;
  - (c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.
- (viii) despesas com Assembleia Especial, nos seguintes termos:
- (a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.
- (ix) despesas com reestruturação:
- (a) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos

- instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a:
- (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI; (ii) até 80% do *fee* Inicial da Virgo por Reestruturação da operação (conforme abaixo definido); (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação até a efetiva extinção da ação; e (iv) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta) para cada verificação de *covenants*. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 21.760.017/0001-17;
- (b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;
  - (c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
  - (d) sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item

ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

- (e) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (x) demais custos, nos seguintes termos:
- (a) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (b) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
- (c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (d) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (e) despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- (f) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados,



- auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;
- (g) eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as Garantias;
  - (h) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das Garantias;
  - (i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;
  - (j) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
  - (k) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
  - (l) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item;
  - (m) despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado; e



- (n) despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais Garantias, se necessário.

9.3.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

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

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

9.3.4 A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.3.5 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

9.3.6 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da

data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

- 9.4 Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

## **13 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL**

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

### **13.2 Imposto de Renda**

13.2.3 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

13.2.4 Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de



capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

### 13.3 Pessoas Jurídicas não Financeiras

13.3.3 O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

### 13.4 Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

13.4.3 Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

13.4.4 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL: no caso de instituições financeiras em geral, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019; e, no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17% entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019 (artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, com redação dada pela Lei nº 13.169, de 6 de outubro de 2015). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997).



### 13.5 Pessoas Físicas

13.5.3 Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

### 13.6 Entidades Imunes e Isentas

13.6.3 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

### 13.7 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

13.7.3 Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em paraíso fiscal, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%.

### 13.8 Contribuição Social para o Programa de Integração Social – PIS e Contribuição Social sobre o Faturamento – COFINS



13.8.3 Na sistemática não-cumulativa, as contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

13.8.4 O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas isentas ou sujeitas à alíquota 0% e receitas decorrentes da venda de bens do ativo não circulante, classificado como investimento, imobilizado ou intangível (artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

13.8.5 Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não financeiras, sujeitas à sistemática não cumulativa são classificados como receitas financeiras e, desse modo, ficam sujeitos à incidência da COFINS e da Contribuição ao PIS às alíquotas de 4% e 0,65%, respectivamente, na forma fixada pelo Decreto nº 8.426/2015.

13.8.6 Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977). Caso os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS.

13.8.7 Sobre os rendimentos auferidos por Investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos.

13.8.8 Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras, sociedades de seguro,

entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos serão considerados como receita operacional, estando, portanto, sujeitas à incidência das contribuições PIS e COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

### 13.9 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

#### 13.9.3 Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

13.9.3.1 Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

#### 13.9.4 Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

13.9.4.1 As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

## 14 **FATORES DE RISCO**

14.1 O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Notas Comerciais, e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler



cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora 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, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

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

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

#### 14.4 Fatores de Risco relativos ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, pode afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

Ao final da década de 80 e início de 90, o governo utilizou diversas políticas na forma de Planos Econômicos para controle da taxa de inflação e, ainda hoje, o Governo Federal pode exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Assim, dado um possível cenário



de crise econômica, o governo pode realizar alguma intervenção direta ou indireta na economia de modo a atingir determinados objetivos macroeconômicos, como controle da inflação, aumento da taxa de crescimento do PIB, controle da taxa de câmbio, controle da base monetária, entre outras. Esta atuação do governo, bem como seu impacto na economia brasileira, pode causar efeito adverso relevante nas atividades e nos resultados operacionais da Devedora.

As políticas econômicas do Governo Federal podem ter efeitos importantes sobre as empresas brasileiras, sobre as condições de mercado e sobre os preços dos valores mobiliários dessas empresas, incluindo a Devedora. A condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente por vários fatores e pela resposta do governo brasileiro a esses fatores, dentre os quais:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- (vi) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Devedora.



A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade e os outros custos de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.



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

Uma redução ainda maior 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 desacelerações das economias europeias, americana e chinesa 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 Devedora e/ou a Emissora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento das Notas Comerciais, e dos CRI, respectivamente.

## A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O governo federal tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo federal em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Empreendimentos.

### 14.5 Fatores de Risco relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

#### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI



A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI.

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



## A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, 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 os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

## Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38%) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo



fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, o que poderá afetar a rentabilidade do CRI.

### Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

#### 14.6 Fatores de Risco relativos à Emissora:

Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)):

#### Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, agente de liquidação, coordenador



líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros e poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que poderá impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

### Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários que compõe o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

### Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

### Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como companhia securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo



cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

### 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 externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que 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 o presente CRI.

### A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o presente CRI.

### Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica

O processo de auditoria legal conduzido possuiu escopo restrito definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores, sendo certo que não foram analisadas as certidões cíveis dos proprietários dos imóveis anteriormente à aquisição pela Devedora. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos investidores.



## Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladoras, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens “4.1 Descrição - Fatores de Risco” e “4.2 Descrição - Riscos de mercado”. Para tanto, favor acessar [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e, neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora”, em “Securitizadora” buscar “Virgo Companhia de Securitização”, em “Categoria” selecionar “Informes Periódicos” e em “Tipo” selecionar “Formulário de Referência – Estruturado”.

### 14.7 Risco de Crédito da Devedora e dos Avalistas

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e/ou dos Avalistas influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

### Riscos de Decisões Desfavoráveis Processuais

A Devedora e os Avalistas podem ser no futuro parte em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matérias cível, tributária e trabalhista, inclusive envolvendo autoridades ambientais, concorrenciais e tributárias, dentre outras, decorrentes tanto dos negócios em geral como de eventos não recorrentes de natureza societária, tributária, regulatória, dentre outras. A Devedora e os Avalistas não poderão garantir que os resultados desses processos



serão favoráveis aos interesses ou, ainda, que tenha provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos que eventualmente decorrerem desses processos. Decisões contrárias aos interesses que eventualmente alcancem valores substanciais podem afetar adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas e, portanto, afetar e comprometer as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora e pela Avalista e causar Efeito Adverso Relevante aos titulares de CRI.

#### Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### A Devedora pode ser adversamente afetada por alterações nas leis e regulamentações específicas em seu setor de atuação

A Devedora está sujeita a uma extensa legislação federal, estadual e municipal e regulação de agências governamentais associações do setor das indústrias em que a Devedora atua. As normas referentes à qualidade dos produtos, dias de armazenagem de produtos, regime de trabalho, entre outros, podem tornar-se mais rígidas ou serem alteradas com o passar do tempo, e exigirem novos investimentos ou o aumento de despesas para adequar as operações. As alterações em leis e regulamentos específicos nos setores em que a Devedora atua podem afetar negativamente as condições sob as quais atuam, podendo ocasionar efeitos substancialmente negativos para os negócios e resultados da Devedora, o que, conforme o caso, pode afetar a capacidade de pagamento da Devedora e conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

#### Risco de concentração dos Créditos Imobiliários em um Devedor

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora e dos Avalistas influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI,



não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e dos Avalistas das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, causando prejuízos aos investidores.

#### Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos titulares de CRI.

#### Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no 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 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 Investidores, 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.

### Risco Relacionado às Ressalvas do Auditor Independente no Parecer sobre as Demonstrações Financeiras da Devedora nos Exercícios de 2022 e 2023

O parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023 contém ressalvas. As ressalvas apontadas pelo auditor têm, as seguintes bases: (i) "Propriedade para investimentos"; (ii) "Imobilizado"; (iii) "Contratos de alugueis"; (iv) "Divergência do contexto operacional"; e (v) "Transações com partes relacionadas", conforme detalhadas nas páginas 3 e 4 do relatório do auditor independente das demonstrações financeiras.. Tais ressalvas podem indicar questões significativas relacionadas à exatidão, completude ou conformidade dessas demonstrações financeiras com os princípios contábeis geralmente aceitos. Essas ressalvas podem impactar a precisão das informações financeiras divulgadas pela Devedora, afetando assim a avaliação dos riscos associados ao investimento nos CRI. Dessa forma, os investidores devem considerar cuidadosamente a natureza e a extensão das ressalvas ao avaliar a viabilidade e o perfil de risco deste investimento.

#### 14.8 Riscos Financeiros

Há 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

#### 14.9 Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os



Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais, mesmo depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

#### 14.10 Risco de Pagamento Antecipado dos CRI em Virtude de Resgate Antecipado Obrigatório e de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de resgate antecipado e amortização extraordinária que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (a) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (b) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

#### 14.11 Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Investidores são aprovadas, em alguns casos por maioria e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores.

#### 14.12 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

#### 14.13 Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

#### 14.14 Riscos Relacionados às Garantias

##### Impacto no efeito contra terceiros em virtude da ausência de registro de atos societários e contratos de garantia.

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, os atos societários da Devedora e dos Avalistas PJ ainda não foram devidamente registrados nas juntas comerciais competentes, e o Contrato de Cessão Fiduciária ainda não foi registrado no Registro de Títulos e Documentos competente. A plena eficácia destes atos e do Contrato de Cessão Fiduciária perante terceiros depende dos respectivos registros. A falta desses registros poderá implicar em dificuldades legais que podem afetar negativamente a execução das garantias e a eficácia dos atos jurídicos perante terceiros.

##### Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, os Instrumentos de Alienação Fiduciária ainda não foram devidamente registrados nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes. No caso de Alienação Fiduciária, o registro na matrícula é um requisito essencial para a constituição da garantia. Enquanto esses registros não forem realizados,



existe o risco de, em um eventual cenário de inadimplência, os investidores serem prejudicados. A ausência de registro pode comprometer a execução das garantias e a proteção dos direitos dos investidores, expondo-os a potenciais perdas financeiras.

### Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no Termo de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou no Contrato de Cessão Fiduciária. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, conseqüentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

### Riscos Decorrentes da Ausência de Averbação de Construções

Existem determinados imóveis objeto da Alienação Fiduciária nos quais há construções não averbadas nas respectivas matrículas. A averbação de construções em matrícula é obrigação determinada pelo artigo 167, II, 4, e 169, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo que a não observância desta obrigação poderá acarretar a impossibilidade de emissão de habite-se, o questionamento por parte de autoridades, incluindo fiscais, bem como a aplicação de sanções e multas.

O valor de venda forçada dos imóveis indicado nos respectivos Instrumentos de Alienação Fiduciária leva em consideração não apenas o valor de avaliação dos respectivos terrenos, mas também o valor de avaliação das áreas construídas não averbadas. Considerando que a ausência de averbação das construções configura uma irregularidade, conforme acima apontado, não há garantias de que, no eventual cenário de excussão das Alienações Fiduciárias de tais imóveis, haverá, nos leilões extrajudiciais, compradores dispostos a



arrematar os respectivos imóveis pelo valor de venda forçada indicado nos Instrumentos de Alienação Fiduciária, o que pode acarretar a redução dos valores eventualmente obtidos pela Securitizadora em eventual processo de excussão da garantia, ocasionando perdas aos Investidores.

#### Risco de Não Formalização e/ou Constituição das Garantias.

Na data de assinatura deste Termo de Securitização, os Instrumentos de Alienação Fiduciária não se encontram formalizadas, bem como as Garantias não se encontram plenamente constituídas, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos competentes, conforme o caso. Ainda, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o cartório de registro de imóveis competente não é uma condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, como a subscrição e integralização inicial dos CRI poderá ocorrer sem que tenha ocorrido o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá ser prejudicada pela ausência de registro do referido contrato.

#### 14.15 Riscos Relacionados ao Lastro

##### Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda



determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais ou verificação de uma das hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto no Termo de Emissão, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Alguns dos eventos de vencimento antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas respectivas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares de CRI poderão ser afetados.

#### As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado.

O Termo de Emissão estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora com relação às Notas Comerciais. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Notas Comerciais na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas respectivas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de a Devedora pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos do Termo de Emissão e conseqüentemente, que a Emissora poderá arcar com o pagamento dos CRI. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI.



### Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais. Falhas na constituição ou formalização do Termo de Emissão, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Notas Comerciais. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais, o que pode impactar negativamente os CRI.

### Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta.

### Risco em função do registro automático da Oferta

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.



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

#### Não realização adequada 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 dos CRI, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do investidor.

#### Risco de recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora e/ou pelas Avalistas

Nos termos do Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.



Desta forma, caso a Devedora e/ou as Avalistas não realizem o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas, para garantir o pagamento das despesas do Patrimônio Separado dos CRI, referidas despesas serão suportadas com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, e, caso não seja suficiente, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviço poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, o que poderá afetá-los negativamente.

#### Ausência de Coobrigação da Emissora

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 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.

#### Risco de crédito

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

#### É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos Documentos da Operação. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em



disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares de CRI.

#### 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 Direitos Creditórios que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Direitos Creditórios decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

#### 14.16 Demais Riscos

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

#### Risco relacionado a pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das



sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

#### Risco decorrente da avaliação do risco de crédito da Devedora

Não houve qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, e/ou pelos Garantidores poderá comprometer a capacidade de qualquer deles de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como a capacidade de qualquer deles de cumprir as demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, inclusive, mas não se limitando, as obrigações decorrentes das Garantias.

#### Riscos decorrentes do Setor Econômico da Devedora

A concorrência intensa é inerente aos mercados de distribuição de combustível, e pode afetar as margens operacionais da Devedora.

A intensa concorrência no mercado de distribuição de combustível nos segmentos atacado e varejo poderá reduzir o volume de vendas da Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente as margens operacionais da Devedora, o que, conforme o caso, pode afetar o fluxo de pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

A Petrobras, fornecedora de combustíveis derivados de petróleo, e outras grandes empresas com recursos significativos participam do mercado brasileiro de distribuição de combustíveis. Além disso, pequenos distribuidores locais e regionais e alguns importantes players internacionais aumentaram sua participação de mercado nos últimos anos. A intensa concorrência no mercado de distribuição de combustíveis poderá reduzir o volume de vendas da Devedora, aumentar as despesas com marketing e, conseqüentemente, afetar adversamente as margens operacionais.

Os combustíveis derivados de petróleo concorrem com fontes alternativas de energia. A competição com fontes alternativas de energia e o desenvolvimento de novas fontes no futuro poderão afetar adversamente o mercado de combustíveis derivados de petróleo

O combustível concorre com fontes alternativas de energia, como o gás natural, a lenha, o diesel, o óleo combustível e a energia elétrica. Variações no preço relativo ou o desenvolvimento de fontes alternativas ao combustível podem afetar adversamente o mercado de combustíveis e, conseqüentemente, os negócios, a situação financeira e o resultado das operações da Devedora.

Custos mais altos de combustíveis e de outras matérias-primas podem aumentar o custo dos produtos vendidos e diminuir a margem bruta, afetando adversamente o resultado operacional da Devedora. A exposição à volatilidade de custos e outros eventos relacionados a esses produtos podem ter um efeito material adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

(a) Os combustíveis estão sujeitos a flutuações substanciais de preços, principalmente aqueles cujos preços são denominados em moeda estrangeira. Tais flutuações podem ter um efeito material adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais. Os preços dos combustíveis e outras matérias-primas são influenciados por vários fatores sobre os quais há pouco ou nenhum controle, incluindo, mas não limitado ao clima, produção agrícola, condições políticas e econômicas internacionais e nacionais, custos de transporte e processamento, regulamentações e políticas governamentais, e a relação entre oferta e demanda mundial. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de repassar aos clientes, no devido tempo, aumentos nos custos do combustível e outros custos operacionais relacionados à distribuição dos produtos, o que poderia diminuir a margem de lucro e causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, condição financeira, resultados operacionais e condição de pagamento do CRI.

#### Risco de Contaminação do Solo causado pela Atividade da Devedora

Postos de combustível desenvolvem atividades definidas como potencialmente poluidoras pela legislação ambiental, de modo que a observância às normas e às boas práticas de gestão

de segurança ambiental são determinantes para a legalidade do empreendimento. Características das atividades de postos de combustível que tornam a atividade potencialmente poluidora são a utilização de produtos perigosos, o risco de vazamentos e consequentes contaminações, a geração de resíduos perigosos e a geração de efluentes. Cada uma das atividades desenvolvida por postos de gasolina gera riscos correspondentes. Esses riscos, quando materializados, podem acarretar danos ambientais (e.g., contaminação de solo ou recursos hídricos subterrâneos), o que autoriza e expõe as empresas envolvidas na atividade, ainda que indiretamente, a responsabilizações – notadamente civil, com o objetivo de reparação dos danos ocorridos. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

## **15 PUBLICIDADE**

15.1 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (virgo.inc), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

15.2 A convocação para as Assembleias Especiais de Investidores mencionada na Cláusula 17.1 acima poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido



seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

15.3 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **16 REGISTRO DO TERMO**

16.1 O Termo será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430 e será entregue para Instituição Custodiante para registro, conforme previsto no artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, nos termos da declaração constante do Anexo IV ao presente Termo.

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

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

## **17 NOTIFICAÇÕES**

17.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama, nos endereços abaixo, ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir



uma nova solicitação. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às outras Partes por aquele que tiver seu endereço alterado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência.:

Se para a Emissora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Gerivatiba, 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

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04578-910 – São Paulo -SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

17.2 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”.

17.3 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou sistema de mensagens de correio eletrônico, ou por telegrama, nos endereços acima, ou por envio via Portal de



Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação. A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às outras Partes por aquele que tiver seu endereço alterado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência.

## **18 DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.2 Em nenhuma circunstância, a Emissora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar os Titulares de CRI, terceiros e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Emissora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Emissora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Emissora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

18.3 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

18.4 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as partes, mediante



aprovação dos Titulares de CRI (exceto pelo disposto na Cláusula 12.13 acima), atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.5 O Termo constitui título executivo extrajudicial nos termos artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

18.7 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

18.8 A Emissora e o Agente Fiduciário desde já acordam que o presente Termo poderá ser assinado eletronicamente, desde que com certificado digital validado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do artigo 10º, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 e demais alterações posteriores.

## 19 FORO

19.1 Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

19.2 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

19.3 E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam este Termo de Securitização eletronicamente.

São Paulo, 31 de julho de 2024.



[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]



*(Página de Assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

## **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)

## ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b> – CCI	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 31 de julho de 2024
---	---

<b>SÉRIE</b>	única	<b>NÚMERO</b>	0001	<b>TIPO DE CCI</b>	INTEGRAL
--------------	-------	---------------	------	--------------------	----------

<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>		
CNPJ: 08.796.451/0001		
Endereço: Rua Gerivatiba, 207, 16E andar, conjunto 162, Butantã		
CEP: 05501-990	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP</b>		
CNPJ: 18.282.093/0001		
Endereço: Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis,		
CEP: 90.520-002	Cidade: Porto Alegre	UF: RS

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>PRP PARTICIPAÇÕES LTDA</b>		
CNPJ: 10.638.975/0001-01		
Endereço: Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó		
CEP: 78.088-500	Cidade: Cuiabá	UF: MT

<b>4. TÍTULO</b>
------------------

É o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, para Colocação Privada, da PRP Participações Ltda.*”, celebrada entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (“Termo de Emissão de Notas Comerciais”).

**5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$85.000.000,00** (oitenta e cinco milhões de reais).

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

São os imóveis referidos abaixo, a saber:

Imóvel Lastro			Complexo
RGI	Endereço	Matrícula	
REGISTRO DE IMOVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS DOCUMENTOS E PROTESTOS - JATAI, ESTADO DE GOIÁS.	ROD BR 364 C/ BR 060, S/N, PARQUE INDUSTRIAL, CEP: 78.801-615 - JATAI-GO	26652	Posto Aldo Jatai
1º TABELIONATA E REGISTRO DE IMOVEIS, RONDONOPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	AV INDUSTRIAL LEI 3958, Nº 1325, PARQUE INDUSTRIAL, CEP: 78.746-010 - RONDONOPOLIS-MT	81042	Posto Aldo Rondonópolis
CARTORIO DO 1º OFICIO REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE GUARANTÃ DO NORTE	ROD BR 163, S/N, KM 1068 LADO DIREITO, CEP: 78.520-000, GUARANTÃ DO NORTE-MT	2301	Posto Aldo Guarantã
1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS COLINAS DO TOCANTINS, ESTADO DO TOCANTINS	ROD RODOVIA BR 153 (ZONA SUBURBANA), Nº 1857, LOTE 0001, CEP: 78.760-000, ZONA SUBURBANA, COLINAS DO TOCANTINS-TO	13971 / 14394 / 14395 / 10972	Posto Aldo Colinas

## 6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI



Data de Emissão:	15 de agosto de 2024
Prazo e Data de Vencimento Final:	15 de agosto de 2034
Prazo Total:	3.652 (três mil, seiscentos e cinquenta e dois) dias contados da Data de Emissão;
Valor de Principal:	R\$85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Notas Comerciais:	85.000 (vinte mil) Notas Comerciais.
Quantidade de CCI:	1 (uma).
Atualização Monetária:	IPCA.
Juros Remuneratórios:	Correspondentes ao maior valor entre: (i) o Tesouro IPCA + com Juros Semestrais, denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (conforme abaixo definido), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 9,35% (nove inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Multa e Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos pela Devedora ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.



Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	mensal, conforme cronograma constante do Anexo III do Termo de Emissão..
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado conforme cronograma do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais .
Garantias:	As Notas Comerciais contarão com: (i) garantia fidejussória tendo em vista o aval prestado pelos Avalistas, bem como contarão com as seguintes garantias reais: (ii) a alienação fiduciária, a ser constituída sobre imóveis de titularidade da <b>DAL PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 09, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 11.526.883/0001-94 (“ <u>DAL</u> ”); e (iii) a constituição de cessão fiduciária sobre o fluxo financeiro dos recebíveis decorrentes de aluguéis de imóveis de propriedade da DAL (“ <u>Aval</u> ”, “ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”, “ <u>Cessão Fiduciária</u> ”, respectivamente e, quando em conjunto, as “ <u>Garantias</u> ”).
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais e dos Créditos Imobiliários estão definidos no próprio Termo de Emissão de Notas Comerciais.

*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

## ANEXO II - TABELAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

<b>Cronograma de Pagamentos CRI</b>			
<b>N</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Paga Juros?</b>
1	18/09/2024	0,8333%	SIM
2	17/10/2024	0,8403%	SIM
3	20/11/2024	0,8475%	SIM
4	18/12/2024	0,8547%	SIM
5	17/01/2025	0,8621%	SIM
6	19/02/2025	0,8696%	SIM
7	19/03/2025	0,8772%	SIM
8	17/04/2025	0,8850%	SIM
9	19/05/2025	0,8929%	SIM
10	18/06/2025	0,9009%	SIM
11	17/07/2025	0,9091%	SIM
12	19/08/2025	0,9174%	SIM
13	17/09/2025	0,9259%	SIM
14	17/10/2025	0,9346%	SIM
15	19/11/2025	0,9434%	SIM
16	17/12/2025	0,9524%	SIM
17	19/01/2026	0,9615%	SIM
18	20/02/2026	0,9709%	SIM
19	18/03/2026	0,9804%	SIM
20	17/04/2026	0,9901%	SIM
21	19/05/2026	1,0000%	SIM
22	17/06/2026	1,0101%	SIM
23	17/07/2026	1,0204%	SIM
24	19/08/2026	1,0309%	SIM
25	17/09/2026	1,0417%	SIM
26	19/10/2026	1,0526%	SIM
27	18/11/2026	1,0638%	SIM

28	17/12/2026	1,0753%	SIM
29	19/01/2027	1,0870%	SIM
30	17/02/2027	1,0989%	SIM
31	17/03/2027	1,1111%	SIM
32	19/04/2027	1,1236%	SIM
33	19/05/2027	1,1364%	SIM
34	17/06/2027	1,1494%	SIM
35	19/07/2027	1,1628%	SIM
36	18/08/2027	1,1765%	SIM
37	17/09/2027	1,1905%	SIM
38	19/10/2027	1,2048%	SIM
39	18/11/2027	1,2195%	SIM
40	17/12/2027	1,2346%	SIM
41	19/01/2028	1,2500%	SIM
42	17/02/2028	1,2658%	SIM
43	17/03/2028	1,2821%	SIM
44	19/04/2028	1,2987%	SIM
45	17/05/2028	1,3158%	SIM
46	20/06/2028	1,3333%	SIM
47	19/07/2028	1,3514%	SIM
48	17/08/2028	1,3699%	SIM
49	19/09/2028	1,3889%	SIM
50	18/10/2028	1,4085%	SIM
51	20/11/2028	1,4286%	SIM
52	19/12/2028	1,4493%	SIM
53	17/01/2029	1,4706%	SIM
54	19/02/2029	1,4925%	SIM
55	19/03/2029	1,5152%	SIM
56	18/04/2029	1,5385%	SIM
57	17/05/2029	1,5625%	SIM
58	19/06/2029	1,5873%	SIM
59	18/07/2029	1,6129%	SIM
60	17/08/2029	1,6393%	SIM
61	19/09/2029	1,6667%	SIM
62	17/10/2029	1,6949%	SIM
63	20/11/2029	1,7241%	SIM
64	19/12/2029	1,7544%	SIM
65	17/01/2030	1,7857%	SIM
66	19/02/2030	1,8182%	SIM

67	19/03/2030	1,8519%	SIM
68	17/04/2030	1,8868%	SIM
69	17/05/2030	1,9231%	SIM
70	19/06/2030	1,9608%	SIM
71	17/07/2030	2,0000%	SIM
72	19/08/2030	2,0408%	SIM
73	18/09/2030	2,0833%	SIM
74	17/10/2030	2,1277%	SIM
75	20/11/2030	2,1739%	SIM
76	18/12/2030	2,2222%	SIM
77	17/01/2031	2,2727%	SIM
78	19/02/2031	2,3256%	SIM
79	19/03/2031	2,3810%	SIM
80	17/04/2031	2,4390%	SIM
81	19/05/2031	2,5000%	SIM
82	18/06/2031	2,5641%	SIM
83	17/07/2031	2,6316%	SIM
84	19/08/2031	2,7027%	SIM
85	17/09/2031	2,7778%	SIM
86	17/10/2031	2,8571%	SIM
87	19/11/2031	2,9412%	SIM
88	17/12/2031	3,0303%	SIM
89	19/01/2032	3,1250%	SIM
90	18/02/2032	3,2258%	SIM
91	17/03/2032	3,3333%	SIM
92	19/04/2032	3,4483%	SIM
93	19/05/2032	3,5714%	SIM
94	17/06/2032	3,7037%	SIM
95	19/07/2032	3,8462%	SIM
96	18/08/2032	4,0000%	SIM
97	17/09/2032	4,1667%	SIM
98	19/10/2032	4,3478%	SIM
99	18/11/2032	4,5455%	SIM
100	17/12/2032	4,7619%	SIM
101	19/01/2033	5,0000%	SIM
102	17/02/2033	5,2632%	SIM
103	17/03/2033	5,5556%	SIM
104	20/04/2033	5,8824%	SIM
105	18/05/2033	6,2500%	SIM



106	20/06/2033	6,6667%	SIM
107	19/07/2033	7,1429%	SIM
108	17/08/2033	7,6923%	SIM
109	19/09/2033	8,3333%	SIM
110	19/10/2033	9,0909%	SIM
111	18/11/2033	10,0000%	SIM
112	19/12/2033	11,1111%	SIM
113	18/01/2034	12,5000%	SIM
114	17/02/2034	14,2857%	SIM
115	17/03/2034	16,6667%	SIM
116	19/04/2034	20,0000%	SIM
117	17/05/2034	25,0000%	SIM
118	19/06/2034	33,3333%	SIM
119	19/07/2034	50,0000%	SIM
120	17/08/2034	100,0000%	SIM



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

### ANEXO III DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, , inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 08.796.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de sua 158ª emissão, em série única, declara, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.*” celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04578-910, e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“Termo de Securitização”);



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, [DATA]

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

\_\_\_\_\_  
–  
Nome:  
Cargo:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
–  
Nome:  
Cargo:  
CPF:



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

#### ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos nº 1001, 1002, 1003, 1004, Higienópolis, CEP 90.520-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, por meio do qual foi emitida 1 (uma) cédula de crédito imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), celebrado em [DATA] entre a Emissora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 158ª (centésima quinquagésima oitava) emissão em série única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.796.451/0001-08 (“**Emissora**”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em [DATA] (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.



São Paulo, [DATA]

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)

## ANEXO V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

## ANEXO I – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro			Complexo	TIPO	Proprietário	Possui habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
RGI	Endereço	Matrícula								
REGISTRO DE IMOVEIS, PESSOAS JURÍDICAS, TÍTULOS DOCUMENTOS E PROTESTOS - JATAI,	ROD BR 364 C/ BR 060, S/N, PARQUE IDUSTRIAL, CEP: 78.801-615 - JATAI-GO	26652	Posto Aldo Jatai	Obra Retrofit(Reforma)	DAL	Não	21.846.930,66	25,70%	-	Não



ESTADO DE GOIÁS.											
1º TABELIONAT A E REGISTRO DE IMOVEIS, RONDONOPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO	AV INDUSTRIAL LEI 3958, Nº 1325, PARQUE INDUSTRIAL, CEP: 78.746-010 - RONDONOPOLIS-MT	81042	Posto Aldo Rondonópolis	Obra Retrofit(Reforma)	DAL	Não	11.906.422,82	14,01%	-	Não	
CARTORIO DO 1º OFICIO REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE GUARANTÃ DO NORTE	ROD BR 163, S/N, KM 1068 LADO DIREITO, CEP: 78.520-000, GUARANTÃ DO NORTE-MT	2301	Posto Aldo Guarantã	Obra Nova	DAL	Não	23.986.498,26	28,22%	-	Não	
1º TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS COLINAS DO TOCANTINS, ESTADO DO TOCANTINS	ROD RODOVIA BR 153 (ZONA SUBURBANA), Nº 1857, LOTE 0001, CEP: 78.760-000, ZONA SUBURBANA, COLINAS DO TOCANTINS-TO	13971 / 14394 / 14395 / 10972	Posto Aldo Colinas	Obra Nova	DAL	Não	27.260.148,26	32,07%	-	Não	
<b>TOTAL</b>							<b>85.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>	-		

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastro	Complexo	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	2º semestre	1º semestre	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
			fiscal	fiscal	semes						
			2024	2025	tre						
			R\$	R\$	fiscal						
			R\$	R\$	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028
26652	Posto Aldo Jatai	R\$ 21.846.930,66	R\$ 15.336.290,38	R\$ 6.510.638,68							
81042	Posto Aldo Rondonópolis	R\$ 11.906.422,82	R\$ 5.534.780,73	R\$ 6.371.642,09							
2301	Posto Aldo Guarantã	R\$ 23.986.498,26	R\$ 4.971.948,26	R\$ 19.014.550,00							
13971 / 14394 / 14395 / 10972	Posto Aldo Colinas	R\$ 27.260.148,26	R\$ 3.533.448,26	R\$ 23.726.700,00							
		<b>R\$ 85.000.000,00</b>	<b>R\$ 29.376.467,63</b>	<b>R\$ 55.623.530,77</b>	<b>0</b>						

1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal								
2029	2029	2030	2030	2031	2031	2032	2032	2033	2033	2034
R\$										
<b>0</b>										

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

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

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

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$) (C = A - B)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$) (E = C - D)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento ou Destinação (*)
Posto Aldo Jatai	Obra Retrofit( Reforma )	21.846.930,66	-	21.846.930,66	-	21.846.930,66	15.199.422,20	26%



Posto Aldo Rondonópolis	Obra Retrofit( Reforma )	11.906.422,82	-	11.906.422,82	-	11.906.422,82	15.540.429,54	14%
Posto Aldo Garantã	Obra Nova	23.986.498,26	-	23.986.498,26	-	23.986.498,26	27.000.000,00	28%
Posto Aldo Colinas	Obra Nova	27.260.148,26	-	27.260.148,26	-	27.260.148,26	27.260.148,26	32%
		<b>85.000.000,00</b>	-	<b>85.000.000,00</b>	-	<b>85.000.000,00</b>	<b>85.000.000,00</b>	<b>100%</b>

(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)

## ANEXO VI – RELAÇÃO DE EMISSÕES DA SECURITIZADORA EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 338</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 5,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro de 2021 a dezembro de 2023; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente as verificações vencidas em março de 2023 e setembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.</b>	

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 345</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/08/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Demonstrações Financeiras auditadas da IZP Franca e Declaração de Conformidade referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b>	<b>Emissão: 152</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento: 22/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917, 391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 132
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2038	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 132
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2038	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 175
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 22/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 175
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 22/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em	



decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b>	<b>Emissão: 175</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.</b>	
<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54</b>	<b>Quantidade de ativos: 51</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 140000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48701</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 130000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório trimestral de Rating, referente aos trimestres encerrados em junho de 2022 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente a Novembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras da MITRE referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação dos Índices Financeiros Anuais referente ao ano de 2022 e 2023; - Declarações dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente ao ano de 2022;
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 155.460.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 155460
<b>Data de Vencimento:</b> 19/04/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 10
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 160.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 160000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/05/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do comprovante de quitação do preço de aquisição dos Imóveis GTIS para fins de Destinação de Recurso; - Declaração dos Representantes legais da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação e a não ocorrência de evento de vencimento antecipado referente ao ano de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da GLASGOW, MACHIMA, LANIHAYA e GUARDA NEW, além da avalista YLUMAK referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 21
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/05/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.

**Garantias:** (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 13</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12913</b>
<b>Data de Vencimento: 26/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 86</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 117000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 99000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 23
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia do contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2º semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín. 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 25
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 105.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 105000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 38
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 150000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	



<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 57203</b>
<b>Data de Vencimento: 21/03/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstração Financeira Anual da GLOBALMAX devidamente acompanhada pelo relatório da administração e do parecer elaborado por qualquer um dos Auditores Autorizados, referente ao período de findo em Setembro de 2023; - Confirmação da contratação do Seguro Patrimonial e/ou Endosso à Virgo dos Imóveis listados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de nº 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 59000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/07/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Verificação anual do Índice Financeiro referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?); e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis</b>	



onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.095.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9095</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.	
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 31</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 216479</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,834% a.a. na base 252. IPCA + 8,215% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 46</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Pendências: - Endosso do seguro à Cessionária, na forma da cláusula 5.1, (iv) do Contrato de Cessão de Créditos;	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 50</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.752.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10752</b>
<b>Data de Vencimento: 29/07/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI.	



**Garantias:** (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 240000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora; - Relatórios de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Medição de Obras com a verificação pela Securitizadora acerca do Cronograma Projetado de Obras referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada n°38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretroatável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
<b>Ativo: CRI</b>



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 35
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.100.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 9100
<b>Data de Vencimento:</b> 21/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 14% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 48
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m <sup>2</sup> , 57m <sup>2</sup> e 59m <sup>2</sup> ), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 27
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 105.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da	



Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobre o da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobre o); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da	



cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.

**Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 75**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 8000**

**Data de Vencimento: 25/02/2027**

**Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente; - Cópia da Notificação à Beerorcofee e sublocatárias sobre a Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findo em Junho e Dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Devedora, referente ao período findo em Junho de 2023; - Demonstrações financeiras semestrais da Avalista PHV, referente ao período findo em Junho de 2023; - Relatório Mensal de gestão, referente a Junho de 2023; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária pela Securitizadora, referente ao período de Junho de 2023.

**Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária; (III) Fundo de Reserva; e (IV) Fundo de Despesas.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 55**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 160000**

**Data de Vencimento: 20/10/2037**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18500000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/10/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada no RGI competente, acompanhado da matrícula averbada; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas no RGI competente, acompanhado da matrícula averbada; - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado nos RTDs de Charqueadas/RS, São Paulo/SP e Barueri/SP; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs de São Paulo, Alvorada e Charqueadas; - Demonstrações Financeiras da Solar Construtora; - Endosso em favor da Virgo dos seguros existentes sobre o imóvel alienado fiduciariamente; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos comprobatórios; - Renovação da Procuração das Fiduciárias; - Notificação à Cereais S.A sobre a Cessão Fiduciária firmada; - Renovação da Apólice de Seguros do imóvel alienado fiduciariamente devidamente endossado à Virgo; - Relatório Mensal de Gestão.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval:</b> EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas:</b> o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b> (iv) <b>Fundo de Reserva.</b> Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) <b>Fundo de Despesas.</b> Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada:</b> o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 29
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 13500
<b>Data de Vencimento:</b> 04/11/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b>	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 56
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 362.300.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 362300000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 70
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 47.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 47000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Verificação do Índice Financeiro Trimestral pela Securitizadora.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 45.254.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 45254
<b>Data de Vencimento:</b> 20/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 58
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 6000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.

**Garantias:** (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 542426</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
<b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6610</b>
<b>Data de Vencimento: 11/05/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI.</b> (ii) <b>Fundo de Despesas:</b> Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) <b>Fundo de Reserva:</b> Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: JUDICIAL</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Fiança prestada pela Light S.A.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12900</b>
<b>Data de Vencimento: 24/01/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Abril, Junho e Setembro de 2023; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de Junho de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Alienação Fiduciária de Quotas:</b> Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a	

titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7º mês contado da data de emissão, o que ocorrer primeiro.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 82</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações contábeis trimestrais da Devedora e da Pacalu, referente aos 1º e 2º Trimestre de 2023; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Agosto de 2023.	



**Garantias:** (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A.; (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciário; e (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 88</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, período findo em Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO; e (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matrículas nº 227.959, matrícula nº 227.960, matrícula nº 218.683 e matrícula nº 218.684, todos registrado no 8º registro de imóveis de Curitiba/Paraná; (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria compromete-se a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direitos creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 98</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/10/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Verificação de destinação dos recursos, nos moldes da cláusula 5.3 da Escritura de Emissão, devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período findo em Setembro de 2023; e - Demonstrações contábeis trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e da Fiadora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e assinadas pelo diretor financeiro da Companhia e por um contador devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1º Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 101</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10500</b>
<b>Data de Vencimento: 25/07/2029</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervinentes Garantidoras, referente ao semestre encerrado em Junho de 2023; - Relatório Semestral, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pela construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis e do cronograma físico financeiro de avanço de obras de construção, reforma e-ou aquisição dos Imóveis do respectivo semestre, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia e do Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrados perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Ls Engenharia registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Termo de Securitização em razão das Aletrações aprovadas em Assembleia Especial de Investidores, realizada 22-08-2023; - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel PHV Engenharia Ltda registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, e (b) São Paulo ? SP; - Aditamento do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais no RTD Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária registrado perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de (a) Belo Horizonte ? MG, (b) Contagem ? MG, e (c) São Paulo ? SP; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Belo Horizonte-MG, Contagem-MG e São Paulo-SP; - Carta Fiança Endossada pelos Intervinentes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente, referente aos meses de Março, Junho, Julho e Agosto de 2023.
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de nº 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de 10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Obra; e (VII) Fundo de Reserva.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 104</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 95000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.

**Garantias: (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 114</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17000</b>
<b>Data de Vencimento: 10/08/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do índice de cobertura do serviço de dívida, referente ao mês de Dezembro de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras atualizadas do PQAG e do último informe trimestral disponível do HREC, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Verificação da razão mínima LTV, com base nas últimas demonstrações financeiras disponíveis do Cedente, qual seja, a HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, referente ao período findo em dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 105</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 19.484.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 116</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 37243</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP, pela(s) respectiva(s) Fiduciante(s), às expensas da(s) Fiduciante(s), nos termos do Lastro; - Averbação da matrícula do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária; - Cópia do protocolo da ACS da(s) Sociedade(s) perante a(s) Junta(s) Comercial(is) para que as disposições constantes do Anexo ?Averbação da Garantia? da Alienação Fiduciária de Participações sejam incluídas e mantidas no respectivo Contrato Social, a todo tempo, até que as Obrigações Garantidas tenham	



sido integralmente satisfeitas; e - Relatório de Medição à Securitizadora, referente ao mês de Dezembro de 2023.

**Garantias:** (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; e (viii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 111</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47400</b>
<b>Data de Vencimento: 13/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 121</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 222.194.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 222194</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.023.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 47023</b>
<b>Data de Vencimento: 26/11/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: Referente a RZK Solar 28 SPE S.A. e RZK Solar 29 SPE S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 135</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17800</b>
<b>Data de Vencimento: 22/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Contratação e renovação dos Seguros constando a Securitizadora como única beneficiária.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 125</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 55300</b>
<b>Data de Vencimento: 19/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 132</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 28000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 127</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.121.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21121</b>
<b>Data de Vencimento: 24/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: GUILHERME STATI BATISTA DO PRADO; ADILSON BATISTA PRADO; FEITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 24.530.702/0001-45; EXATA PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.815.662/0001-83; STATI PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 33.411.262/0001-06; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob Condição Suspensiva - Alienação Fiduciária sob condição suspensiva sobre o imóveis objeto das matrículas nº99.976; 99.977; 99.985; 99.986; 100.000; 100.001; 100.003; 100.007; 100.009; 100.013; 100.014; 100.016; 100.017; 100.019; 100.020; 100.022; 100.025; 100.026; 100.027; 100.028; 100.029; 100.032; 100.033; 100.035; 100.037; 100.038; 100.039; 100.041; 100.046; 100.047; 100.070; 100.071; 100.073; 100.075; 100.076; 100.079; 100.080; 100.082; 100.084; 100.090; 100.095; 100.098; 100.100; 100.101; 100.102; 100.103; 100.104; 100.105; 100.106; 100.107; 100.110; 100.111; 100.112; e 100.124, originárias do desmembramento da matrícula-mãe nº 40.757 do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, referente à 2º Circunscrição Imobiliária. (iii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas as 100% das ações da Bonanza Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 22.778.466/0001-55; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob Condição Suspensiva - a Devedora cedeu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Cedente com a posse direta) dos seguintes direitos e recebíveis de sua titularidade a totalidade dos recebíveis principais e acessórios, presentes e futuros, oriundos da venda dos imóveis implantados no Empreendimento, conforme listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizados por meio de cada contrato de compra e venda, entre a Cedente e os respectivos adquirentes incluindo, sem limitação, todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos a tais recebíveis, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas com relação aos recebíveis retromencionados; (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 138</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 76.865.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 76865</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 76.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 76400</b>
<b>Data de Vencimento: 22/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.296.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42296</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 131.119.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 131119</b>
<b>Data de Vencimento: 24/04/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 167</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 300000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/05/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 99,5% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 154</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1ºofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 5
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.258.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 13258
<b>Data de Vencimento:</b> 14/05/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 14% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 152
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14200
<b>Data de Vencimento:</b> 22/11/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 391.842, 391.843, 391.844, 391.845, 391.846, 391.847, 391.848, 391.849, 391.850, 391.851, 391.853, 391.854, 391.855, 391.856, 391.857, 391.858, 391.859, 391.860, 391.861, 391.863, 391.864, 391.865, 391.866, 391.867, 391.868, 391.869, 391.870, 391.871, 391.872, 391.873, 391.874, 391.875, 391.876, 391.878, 391.879, 391.880, 391.882, 391.883, 391.884, 391.885, 391.887, 391.888, 391.889, 391.890, 391.891, 391.892, 391.893, 391.894, 391.895, 391.897, 391.898, 391.899, 391.900, 391.901, 391.902, 391.903, 391.904, 391.906, 391.907, 391.908, 391.909, 391.910, 391.911, 391.913, 391.914, 391.915, 391.916, 391.917,	



391.918, 391.919, 391.920, 391.921, 391.922, 391.923, 391.924, 391.925, 391.926, 391.927, 391.928, 391.930, 391.932, 391.933, 391.934, 391.935, 391.936, 391.937, 391.938, 391.939, 391.940, 391.941, 391.943, 391.945, 391.946, 391.947, 391.948, 391.951, 391.953, 391.955, 391.956, 391.957, 391.958, 391.959, 391.960 e 391.961, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, na seguinte conta do patrimônio separado de titularidade da Fiduciária no âmbito da emissão dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, e (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização) realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre 100% das Cotas da MABREM GRAN TORINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.023.012/0001-44; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - I. A alienação fiduciária do Imóvel, de propriedade da Devedora, a ser constituída pela Devedora, na qualidade de fiduciante, em benefício da Securitizadora; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 157</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,8243% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TELLUS HEALTHCARE &amp; MIXED-USE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas nº 81.782, 81.783, 81.784, 81.785, 81.786, 81.787, 81.788, 81.789, 81.790, todas do 5º Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) Seguros - Nos termos</b>	



do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a contratar, em seu nome, o seguro de risco de engenharia e de responsabilidade civil, junto a seguradora(s) de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida(s) no Brasil.; (iv) Coobrigação - o Cedente responderá de forma solidária pela solvência do Locatário em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 168</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/05/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas n°s 48.512, 48.513, 48.514, 48.521, 48.531, todas do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Sob condição Suspensiva - sobre o imóvel descrito na matrícula n° 48.556 do Registro de Imóveis de São Sebastião - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os (i) Créditos Fiduciários Hotelaria; e (ii) Créditos Fiduciários Vendas, a serem descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária conforme a Fiduciante realize a comercialização das Unidades Ilhabela descritas no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária, compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (v) Fundo de Reserva; (Vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo Cash Collateral.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 171</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 69.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 69800</b>
<b>Data de Vencimento: 12/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora Adriana de Castro Silveira Pinto; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da ALMARIAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 143584, 143585, 143586, 143587, 143588, 143589, 143590, 143591, 143566, 143571, 143574, 143575, 143576, 143577, 143578, 143634, 143636 143637, 143638, 143639, 143642, 143643, 143644, 143645, 143646 143647, 143648, 143650, 143651, 143652, 143653, 143656, 143657 143658, 143620, 143626, 143627, 143631, 143660, 143661, 143662, 143663, 143664, 143665,143666, 143667, 143674, 143675, 143676, 143677,143678, 143681, todas do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia - SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 169</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 160000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 18,14% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) HFPG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.020.359/0001-07, (b) HFPGJO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.823.153/0001-65, (c) HFPGMA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.853.328/0001-87, (d) HFPGPA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.829.649/0001-46, (e) HFPGPE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 48.829.533/0001-07, (f) PAULO ROBERTO GUERIN; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 164</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.483.931/0001-93, (d) VIVATTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da BAGNOLI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 23.483.931/0001-93; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva - sobre (a) 50% das quotas da Pateo Boa Vista SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 41.901.094/0001-57, e (b) sobre a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da Sociedade que, por ventura, forem atribuídas às Fiduciárias; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 88.910 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de presidente Prudente/SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; (viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) 50% dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 91.817.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 91817</b>
<b>Data de Vencimento: 16/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores - (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (o) TRINITY ENERGIAS RENOVÁVEIS S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.077.752/0001-53; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos da totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos instrumentos relacionados no Anexo I a este Contrato, celebrados junto à Matrix Comercializadora de Energia Elétrica S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 17.858.631/0001-49 ou à Evolua Energia Participações S.A., sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 35.064.555/0001-81, o que abrange, inclusive, todos os valores principais, inclusive o Valor da Parcela de Performance (conforme definido nos Contratos de Locação), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e/ou multas indenizatórias (compensatórias ou não), seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - (i) a totalidade das quotas de emissão das (a) UFV TNT AGRESTINA I LTDA., inscrita no CNPJ nº 50.774.241/0001-66, (b) UFV TNT CAÇÃO I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.493/0001-93, (c) UFV TNT CAÇÃO II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.475.031/0001-90, (d) UFV TNT CAMURUPIM I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.482.321/0001-61, (e) UFV TNT CAMURUPIM II LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.474.600/0001-83, (f) UFV TNT CURRAIS NOVOS I LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.148/0001-35, (g) UFV TNT CURRAIS NOVOS II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.401.620/0001-61, (h) UFV TNT MOSSORÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.032/0001-42, (i) UFV TNT MOSSORÓ II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.077/0001-17, (j) UFV TNT MOSSORÓ III LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.402.140/0001-15, (k) UFV TNT SANTANA DO SERIDÓ I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.386.150/0001-04, (l) UFV TNT SERTÂNIA I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.139.136/0001-79, (m) UFV TNT SERTÂNIA II LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 55.085.188/0001-00, (n) UFV TNT TRAIRI I LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 49.344.040/0001-40, (ii) todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social das Sociedades que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciários, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciárias contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de</p>	



capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 174</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 125000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 159</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o nº 35.976 perante o 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os nºs 2.935 e 2.981 do 3ª Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas</b>	



Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 110.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 110000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 165</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora NATHALIA MARIA FONSECA MENDES SCHAADT; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre a fração de 89,30% do imóvel matriculado sob nº 34.348 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca de Itajaí/SC;; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 175</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, (b) VERIDIANA LEMES SOARES BAGNOLI DE ARRUDA CESAR, (c) VIVATTI INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.804.463/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a propriedade superveniente da fração de 50% do imóvel descrito na matrícula nº 70.214 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, decorrentes da promessa de venda e compra e/ou decorrentes da venda e compra</b>	



definitiva das futuras unidades integrantes do Empreendimento Alvo da, listados no Anexo II do Contrato da Cessão Fiduciária, no âmbito de cada Contrato Imobiliário a ser celebrado entre a Fiduciante e os futuros promissários adquirentes, o que inclui, o pagamento dos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais características e encargos contratuais e legais previstos que a Fiduciante venha a receber em decorrência da comercialização das Unidades, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (b.1) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b2) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, (c) a totalidade dos direitos creditórios depositado na Conta Escrow de titularidade da Fiduciante, de movimentação exclusiva da Fiduciária, inclusive, entre outros, se aplicável, todos os investimentos feitos com esses valores e rendimento resultante deles, juros e quaisquer outros valores que vierem a ser creditados, pagos ou de outro modo entregues; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a fração representativa de 50% das quotas da PATEO BOA VISTA SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.901.094/0001-57, e (b) a fração representativa de 50% de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social da referida Sociedade; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Desenvolvimento; (vii) Fundo de de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 96</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.178.982,50</b>	<b>Quantidade de ativos: 32178</b>
<b>Data de Vencimento: 14/05/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 177</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.932.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52932</b>
<b>Data de Vencimento: 04/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas nºs 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 185</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestada pelo Avalista ÁLVARO SCHOCAIR DE SOUZA FILHO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) direitos creditórios representativos dos Créditos Mensalidade Performados; e (b) os direitos creditórios futuros representativos dos Créditos Mensalidade Futuros (Créditos Fiduciários), compreendendo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Fiduciários de titularidade da Fiduciante e que venham a ser titulados pela Fiduciante; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 181
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.268.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 90268
<b>Data de Vencimento:</b> 20/06/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 184
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 141.788.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 141788
<b>Data de Vencimento:</b> 19/06/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,783% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n.ºs 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. (ii) Alienação	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 7
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/07/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de	



**Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34</b>	<b>Quantidade de ativos: 7</b>
<b>Data de Vencimento: 05/08/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, em diversos períodos de 2023. Impossibilitando o Agente Fiduciário de acompanhar as informações referentes à capacidade financeira do lastro; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.</b>	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 21</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9500</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.

**Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia do contrato de compra e venda que tenham sido celebrados até 06-06-2022; - Arquivamento da escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD-SP; - AGE da VITACON arquivada na JUCESP e publicada no Diário do Comércio, Indústria e Serviço; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel Pedra Negra e Tanzanina nas Matrículas dos Imóveis no 4º RGI de SP; - Comprovação de que a Securitizadora foi nomeada como beneficiária do Seguro Patrimonial dos Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do Cronograma Físico Financeiro e dos Documentos Comprobatórios das despesas referente ao 2º semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Informações Financeiras Trimestrais da VITACON, não auditadas referentes ao 1º, 2º e 3º Trimestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da VITACON referente ao exercício social encerrado em 2022; - Relatório de Obras contendo o Cronograma Físico Financeiro atualizado e avaliação da evolução das obras dos Empreendimentos Imobiliários, referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia (mín 125%) através do Relatório do Servicer referente ao meses de janeiro de 2023 a dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 185000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Verificação do Montante de Cobertura da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 69.318, nº 69.317, nº 69.316, nº 69.315, nº 69.314, nº 69.313, nº 69.312, nº 69.311, nº 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 30

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 2.274.000,00

**Quantidade de ativos:** 2274

**Data de Vencimento:** 25/08/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório mensal de gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório de Espelhamento referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Celebração do Aditamento ao contrato de CCI.

**Garantias:** (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 35

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 9.400.000,00

**Quantidade de ativos:** 9400

**Data de Vencimento:** 21/02/2028

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.

**IPCA + 14% a.a. na base 252.**

**Status:** RESGATADA ANTECIPADAMENTE

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI



<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m <sup>2</sup> , 57m <sup>2</sup> e 59m <sup>2</sup> ), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis	

SPE Itu; (c) sobre a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 29
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16500
<b>Data de Vencimento:</b> 06/12/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 56
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.700.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37700
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCESP constando a Securitizadora como debenturista; - Relatório de verificação dos Índices Financeiros.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 90.508.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 90508
<b>Data de Vencimento:</b> 22/11/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Primeira apuração do LTV pela Securitizadora; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados fiduciariamente; - Relatório mensal contendo o cálculo do índice de cobertura realizado pela Securitizadora; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no RGI, acompanhando da(s) matrícula(s) averbada(s).	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 58
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária na RTD de SP.	

**Garantias:** (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 362151</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
<b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório de Classificação de Risco; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora;	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 72
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3500
<b>Data de Vencimento:</b> 19/02/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 91
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 86
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.233.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17233
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Declaração semestral da Devedora e da Proprietária do Terreno confirmando o cumprimento das obrigações do Documento da Operação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos findos em Junho e Dezembro de 2023; e - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho e Julho de 2023.	



**Garantias:** (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula nº53.420, registrado no 1º cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE; (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River: Referente a Matrícula e após o seu desmembramento, especificamente as lojas nº 01, 12, 15, 39, 40, 43, 46, 48, 50, 54, 70, 74, 75 e 87, conforme deliberado na Assembleia Especial do dia 16 de Maio de 2023, bem como o Segundo e Terceiro Aditamentos a Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping River; e (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 104</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Registro das debêntures no livro de registro de debêntures nominativas na JUCESP; - Balancete trimestral da Devedora, referente ao 3º Trimestre de 2023; e - Informações trimestrais do Fundo Japurá, referente aos 2º e 3º Trimestres de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança; e (II) Cessão Fiduciária de Cotas do Fundo Japurá, sendo os únicos ativos detidos pelo Fundo Japurá é o Imóvel de Matrícula 7.086.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.389.090,26</b>	<b>Quantidade de ativos: 8908</b>
<b>Data de Vencimento: 13/05/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão no RTD de São Paulo; e - Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo-SP; - Averbação das CCI das Unidades Autônomas no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 17/09/2027
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Aval.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 111
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.600.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12600
<b>Data de Vencimento:</b> 13/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, constituída pela RGC Holding e pela Alves Participações; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme instrumento celebrado pela fiduciante CM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E HOLDING LTDA; e (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 250.019.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 250019
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> 106% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 126
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (iv) Fiança;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 125
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.700.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14700
<b>Data de Vencimento:</b> 19/12/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP.
<b>Garantias:</b> (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 132
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 0,0001% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 268.068.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 268068
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.850.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80850
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.252.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44252
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,9605% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 68.881.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 68881</b>
<b>Data de Vencimento: 24/04/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 114% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 154</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1ºofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 174</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 125000000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Garantidor MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre (a) a totalidade das quotas de emissão e (b) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas representativas do capital social da MITRE MICHIGAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LIMITADA, inscrita no CNPJ nº 28.655.487/0001-60; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a</b>	

totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, presentes e futuros, decorrentes da compra e venda das unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel, listadas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) a totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 159</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ROBERTO JOSÉ FIGUEIRA COELHO, e (b) RCET ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 17.537.107/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre fração ideal de 50,48% do imóvel objeto da matrícula o nº 35.976 perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC, correspondente às unidades autônomas e respectivas áreas comuns do Empreendimento Cetilpark descritas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária. ; (iii) Alienação Fiduciária Superveniente - a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os nºs 2.935 e 2.981 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, dos recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de todas as unidades autônomas do Empreendimento Cetilpark, por meio dos Contratos de Compra e Venda celebrados ou a serem celebrados no futuro; (b) de forma condicionada à concretização da Condição Suspensiva, de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos Recebíveis, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos Recebíveis; e (c) desde já e sem qualquer condicionante de todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes da titularidade da conta vinculada mantida junto ao Banco Depositário e movimentada nos termos previstos neste Contrato e no Contrato de Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer valores depositados e a serem depositados a qualquer tempo, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, e/ou mantidos na Conta Vinculada, incluindo recursos eventualmente em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como todos os direitos, atuais e futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente como resultado dos valores depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, incluindo todos e quaisquer direitos da Cedente decorrentes dos investimentos realizados com os recursos creditados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, incluindo, ainda, quaisquer juros eventualmente devidos decorrentes dos recursos depositados na Conta Vinculada e/ou dos investimentos permitidos.</p>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACÃO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 96</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.435.796,50</b>	<b>Quantidade de ativos: 6435</b>
<b>Data de Vencimento: 14/05/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 177</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35424</b>
<b>Data de Vencimento: 08/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre os imóveis objetos das matrículas n°s 121.354, 121.348, 87.730, 77.645, 134.001, 85.824, 141.324, 145.876, 127.928, 132.623, 126.889, 61.170, 78.510, 144.856 e 24.519, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos relativos à conta de titularidade da Fiduciária da Conta Centralizadora, mantida junto ao Banco Itaú, onde transitarão os Recebíveis, bem como, de qualquer outro bem ou direito que vier a ser adquirido ou transferido em razão do emprego de recursos depositados e que vierem a ser depositados, inclusive em razão de excussão de garantias..	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/07/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.162.494/0001-22; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a Conta Vinculada, e todos os direitos de titularidade da Cedente sobre a Conta Vinculada, atuais ou futuros, incluindo qualquer depósito, valor ou recursos lá mantidos ou a serem mantidos a qualquer tempo a partir da data de assinatura deste Contrato e até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, inclusive os recursos provenientes da venda de planos funerários pela Cedente, realizadas por meio do pagamento de boleto bancário, até o limite do Montante Mínimo de Garantia e todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro decorrentes de tais depósitos, valores e recursos, incluindo, sem limitação, direitos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a eles relacionados, presentes ou futuros.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 197403</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 25</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 35</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; - Registro do Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures na Junta Comercial e no RTD/SP; - Verificação da Razão de Garantia da cessão fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou	

futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3200</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4500</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 62</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 95423</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2500</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 19/02/2035
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.787.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 127787
<b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 280.067.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 280067
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 111.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 111800
<b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 10,88% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 63.452.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 63452</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,7014% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) PAULO CÉSAR PETRIN, (b) MILTON GOLDFARB, e (c) ONE DI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 17.849.584/0001-77; (ii) Garantia Corporativa Estrangeira - prestada por ONE INTERNATIONAL REALTY LP.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 154</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MABREM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº CNPJ sob nº 10.527.407/0001-25, (b) THIAGO MAIOCHI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.001 do 1ºofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC; (iii) Alienação Fiduciária Quotas - sobre 100% das quotas das MABREM LIBERATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita CNPJ/MF sob o nº 41.184.163/0001-59; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios atuais e futuros de titularidade da Cedente Fiduciante decorrentes da alienação, a qualquer título, dos imóveis de titularidade da Cedente Fiduciante listados no Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, (b) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, provenientes dos Direitos Creditórios recebidos ou depositados dos CRI, enquanto vigente o presente Contrato, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Investimentos Permitidos realizados com os recursos creditados e retidos na Conta do Patrimônio Separado decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme o caso, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada e demais valores a serem recebidos ou de qualquer outra forma a serem distribuídos à Fiduciária, conforme aplicável, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (v) Fundo de Reservas; (vi) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACÃO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 96</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.290.531,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4290</b>
<b>Data de Vencimento: 14/05/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
---	--



<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 2000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/11/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 193.631.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 193631</b>
<b>Data de Vencimento: 21/10/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 61</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matriculas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato</b>	



de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.

**Garantias:** (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 58</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5200</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório Mensal de Gestão; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 72
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/02/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações financeiras dos Avalistas devidamente auditadas, referente ao período findo em Dezembro de 2022; - Cópia do Registro da Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD competentes; - Relatório mensal do Agente de Monitoramento contendo a verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de Junho e Julho de 2023; e - Cópia da Alteração do Contrato Social da Fiduciante arquivado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 145
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 230.950.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 230950
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 11,6346% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CR	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 189.837.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 189837
<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 61
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4000
<b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório mensal de Medição; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Liquidez de Garantias; - Relatório Mensal de Gestão; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RGI competente, acompanhado das matrículas averbadas; - Contrato de Cessão Fiduciária e seu 1º Aditamento devidamente registrado no RTD de Santo Amaro da Imperatriz e no RTD SP; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização para refletir as deliberações tomadas na AGT realizada em 19/10/2022.
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 51
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/03/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Santo André/SP e RTD SP; - Ata de Aprovação societária para emissão de notas da MF MAGNANI arquivada na JUCESP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de Santo André e de SP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Santo André e de SP; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado da matrícula devidamente averbada; - Relatório de Acompanhamento da cessão fiduciária contendo a verificação da Razão Mínima de garantia referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de dezembro de 2022, junho de 2023 e julho de 2023; - Declaração assinadas pelos representantes legais da Devedora (FG MAGNANI) e Fiadora (WAY PETROPOLIS) atestando o cumprimento de todas as obrigações da operação referente ao 4º trimestre de 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 102	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 49.658.598,81	<b>Quantidade de ativos:</b> 49658
<b>Data de Vencimento:</b> 03/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente aos anos de 2022 e 2023; - Aditamento Semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária para Renovação/Inclusão de créditos, referente ao 1S e 2S de 2022 e referente ao 1 e 2S de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro contendo a Securitizadora como única beneficiária para o ano de 2024.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	



<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 114</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 975</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 115</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 975</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 175</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 111500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 214</b>	<b>Emissão: 4</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 215	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 216	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 217	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a	



substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;

**Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;**

**Emissora: Virgo Companhia de Securitização**

**Ativo: CRI**

**Série: 254**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58**

**Quantidade de ativos: 63162**

**Data de Vencimento: 15/06/2035**

**Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;**

**Emissora: Virgo Companhia de Securitização**

**Ativo: CRI**

**Série: 256**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 32.847.000,00**

**Quantidade de ativos: 32847**

**Data de Vencimento: 25/06/2025**

**Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Virgo Companhia de Securitização**

**Ativo: CRI**

**Série: 283**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 120000**

**Data de Vencimento: 19/07/2033**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**



**Inadimplementos no período:** Pendentes: - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.

**Garantias:** A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 301

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 133.041.000,00

**Quantidade de ativos:** 133041

**Data de Vencimento:** 22/09/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 7% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -

**Garantias:** (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI

**Série:** 302

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 114.520.000,00

**Quantidade de ativos:** 114520

**Data de Vencimento:** 20/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -

**Garantias:** (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRI



<b>Série:</b> 304	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 29.113.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 29113
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 331	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 346	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 375	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 37.220.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 37220
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a dezembro de 2023 - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022 a dezembro de 2023

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 377</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 49275</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2º semestre de 2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 378</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1001700</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2031
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 393	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.260.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 72600
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 394	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.940.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 59400
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 395	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.948.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 49489
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 401</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 85766</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 2023; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2º semestre de 2021, 1º semestre de 2022 e 2º semestre de 2022 e 2023; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 2023; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022 e 2023, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 402</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; - Apólice de Seguro de Obras

**Garantias:** (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 415</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 108301</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre e ao 2º semestres de 2022, bem como referentes ao 1º e 2º semestres de 2023; - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 417</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1200000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2023;	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 420</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 22000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/01/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento,(ii)	



antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c) administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 423</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras da Fiadora referente aos anos exercício encerrados em 2022 e 2023; - Declaração do Diretor da Devedora atestando o cumprimento das disposições previstas nos Documentos da Operação referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 427</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 428</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022 e 2023; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyn, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon; Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º semestres de 2022 e 2023; Demonstrações Financeiras Anuais consolidadas da Devedora referente aos anos exercícios de 2022 e 2023;

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 441</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 154120</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT; - Verificação do Índice Financeiro da D&D Participações a ser apurado pelos Auditores Independentes referente ao ano exercício de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 443</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30600</b>
<b>Data de Vencimento: 20/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque até dezembro de 2023; - Relatório semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Cópia do Contrato Social Atualizado da Sociedade Alienante referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros da Devedora referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quota; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 448</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10200</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2023;
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 449	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.049.100,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40491
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 450	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.176.100,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 51761
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 451	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.235.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 42350
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 452	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.368.100,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 43681
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 453	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.573.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35739
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 454	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.368.100,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 43681
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 455	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.573.900,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 35739
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 456	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.719.600,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 47196
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da	



Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 457</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 38615</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 458</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 88550</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 459</b>	<b>Emissão: 4</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72450</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 460

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.474.700,00

**Quantidade de ativos:** 174747

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 9,8% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 461

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.871.400,00

**Quantidade de ativos:** 178714

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11,35% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente aos 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Medição de Obra até dezembro de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - Ata de Aprovação Societária da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Alteração do Contrato Social da Devedora arquivada na JUCEMAT; - Declaração trimestral da Devedora e da Fiadora atestando o cumprimento das obrigações contidas nos Documentos da Operação referentes aos 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguro de Obras referente ao ano de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI



<b>Série:</b> 481	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de-açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2022 e 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 498	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.856.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10856
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 499	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.534.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 2534
<b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	



**Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.**

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 78</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2017</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 127</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29</b>	<b>Quantidade de ativos: 15</b>
<b>Data de Vencimento: 03/11/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 130</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 05/05/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;</b>	



<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 132</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 05/07/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 136</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento. - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	
<b>Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 142</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 27/08/2018</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV</b>	



Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 146</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2020</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 147</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2020</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Atualmente, a Emissão está INADIMPLENTE, uma vez que na Data de Encerramento, não tivemos a confirmação do efetivo pagamento.	
<b>Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 151</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17</b>	<b>Quantidade de ativos: 1</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;</b>	

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 256</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40</b>	<b>Quantidade de ativos: 17</b>
<b>Data de Vencimento: 01/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;**

<b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 307</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 102% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32590</b>
<b>Data de Vencimento: 19/08/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 43</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 800000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Relatório trimestral de rating, referente ao 3º trimestre de 2022 e 1º trimestre de 2023; - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	



**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.**

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 270000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/03/2023</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoeletrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 400000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 15</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 600000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>
---



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 44</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Impacto Anual referente ao ano de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 42</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 230000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/07/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022. e 07.2023;	
<b>Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 46</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 100000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de setembro de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a agosto de 2022, setembro de 2022 a fevereiro de 2023 e março de 2023 a agosto de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

<b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 41
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 67.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 67000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejem um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023	
<b>Garantias:</b> Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 48
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 315.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 315000
<b>Data de Vencimento:</b> 03/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022, janeiro de 2023 e julho de 2023 e janeiro de 2024; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP; - Verificação do Fundo de Despesas e Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima da Cessão Fiduciária até dezembro de 203.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 51



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102500
<b>Data de Vencimento:</b> 21/12/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
<b>Garantias:</b> (i) Penhor.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 54
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 120000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023; - Relatório de Garantia até dezembro de 2023 - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 58
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 107.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 107000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório mensal dos direitos creditórios que foram destinados à Conta Vinculada até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis nos anos de 2022 e 2023; - Renovação da Apólice de Seguros dos Bens Móveis; - Verificação mensal da Razão de Garantia até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 300000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2026	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação dos Recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado das respectivas notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e os contratos firmados com os Produtores Rurais, conforme aplicável. Ref. 1º e 2º Semestres de 2022 e 2023; - Relatório de Rating referente ao trimestre encerrado em fevereiro, maio, agosto e novembro de 2023; e - Renovação da Procuração das Fiduciárias, conforme cláusula 1.9 do Contrato de Cessão Fiduciária.
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios	



adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 66**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 27000**

**Data de Vencimento: 06/11/2025**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;

**Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 80**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00**

**Quantidade de ativos: 23850**

**Data de Vencimento: 24/11/2031**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

**Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 76**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 46500**

**Data de Vencimento: 15/12/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;

**Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 87</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 90</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27500</b>
<b>Data de Vencimento: 26/09/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes. - Verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação anual dos Índices Financeiros referente ao ano de 2022; - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária até dezembro de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária até dezembro de 2023; e - Demonstrativos Financeiros da Devedora referente ao ano exercício findo em 2022.	
<b>Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 105</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25664</b>
<b>Data de Vencimento: 25/03/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação Semestral do Índice de Cobertura da Alienação Fiduciária referente ao 2º Semestre de 2023 e 1º Semestre de 2024;	



**Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 100</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 337500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32200</b>
<b>Data de Vencimento: 26/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 125000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 137
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditada referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 126
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.140.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75140
<b>Data de Vencimento:</b> 19/07/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente nº 40905-5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
---



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 179027</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18500</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;</b>	
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 124</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 48130</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 143</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao semestres findo em setembro de 2023;	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 147
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.400.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 54400
<b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 111
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/06/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e das Avalistas devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 128
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.175.836,47	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 22/01/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGRBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da	



securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3º gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2º do RGI da comarca de São Manuel - SP.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 163</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/03/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Garantia Corporativa devidamente apostilada e acompanhada de tradução juramentada; - Verificação do Índice de Liquidez Corrente pela Securitizadora; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatório mensal de gestão; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
<b>Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 166</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 134073</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 169
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/05/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da declaração, na forma de Anexo IV à Escritura de Emissão, devidamente assinada, informando sobre o status da Destinação de Recursos captados com a emissão das Debêntures, referente ao período findo em Junho de 2023 e Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta nº 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 91.337.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 91337
<b>Data de Vencimento:</b> 04/10/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 167
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 130.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 130000
<b>Data de Vencimento:</b> 24/10/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.302 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul, (b) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.643 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas-Comarca de Araguacema- Município e Distrito Judiciário de Caseara, (c) o imóvel descrito na Matrícula nº 1.644 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (d) o imóvel descrito na Matrícula	

nº 1.645 do Cartório da Comarca de Araguacema - Município e Distrito Judiciário de Caseara-Cartório de Registro De Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (f) Imóvel descrito na Matrícula nº 1.675 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas, (e) o imóvel descrito na Matrícula nº 19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 05/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Outubro e Dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente a totalidade dos direitos sobre os saldos positivos e emais valores creditados, que venham a ser creditados, recebidos ou depositados ou mantidos na Conta Vinculada, presentes e/ou futuros, principais ou acessórios, a qualquer tempo, durante a vigência do presente Contrato da Conta Vinculada; (ii) Aval - prestado pelos avalistas (a) BRG BRASIL GERADORES LTDA., inscrito no CNPJ: 04.675.878/0001-88, (b) GRID GERADORES E LOCAÇÃO LTDA., inscrito no CNPJ: 27.379.581/0001-70, (c) CASA GRANDE PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ: 31.973.034/0001-96, (d) ÂNCORA SIDERÚRGICA NORTE LTDA, inscrito no CNPJ: 27.317.546/0001-27, (e) SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrito no CNPJ: 49.105.706/0001-07, (f) MARIANA CRISPIM OLIVEIRA EL HOMSI (g) SILVIO DE OLIVEIRA.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 185</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 150000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii)	



**Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 84000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.474.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44474</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 159</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

**Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos,**



distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 64.675 da 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.026.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51026</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 115% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 98% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 204</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 207</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2030</b>	



<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: ATIVO</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (i) JOSÉ MAGELA DA COSTA, (ii) FRAMIR ALVES ARAÚJO, (iii) ANTÔNIO CARLOS VASCONCELOS COSTA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os direitos creditórios, principais e acessórios, oriundos das duplicatas mercantis emitidas ou a serem emitidas pela Cedente Fiduciante, sendo certo que as duplicatas mercantis cujos direitos creditórios foram cedidos fiduciariamente por força do presente Contrato deverão obedecer os Critérios de Elegibilidade; (ii) todos os direitos e créditos da Cedente Fiduciante decorrentes da conta bancária de titularidade da Cedente Fiduciante e movimentada, única e exclusivamente pelo Banco Administrador, nos termos do Contrato de Conta Vinculada; (iii) todos os direitos decorrentes das aplicações automáticas em certificados de depósito bancário ? CDB, nos termos estabelecidos no Contrato de Conta Vinculada, de baixo risco e liquidez diária, incluindo todos os valores, rendimentos, juros, correções monetárias, multas e demais acessórios.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 201</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 156.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 156000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 209</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra	



forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 14/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Calculo realizado pela Securitizadora referente a manutenção dos índices financeiros da Devedora, devidamente apurados e revisados pelos auditores independentes da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas relativas aos exercícios sociais anuais, referente ao ano de 2020, 2021, 2022 e 2023; - Relatório mensal da Fiduciante Cocal contendo extrato e/ou demais informações da Conta Vinculada, da Conta Investimento, da Conta Movimento e relatório de securitização, indicando os valores totais recebidos no mês anterior e a estimativa para o mês em vigência, para fins de apuração e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, além do relatório previsto no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 14</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 39</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 400000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.</b>	



<b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 83000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejem um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023	
<b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 107500</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);	
<b>Garantias: (i) Penhor.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na	



respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

**Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022, bem como de todos os trimestres de 2023;; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021, 2022 e 2023 (Máximo de 3,5); - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC; - Apuração do Fundo de Liquidez de Reserva de Caixa até dezembro de 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 62500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 123</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 180973</b>
<b>Data de Vencimento: 16/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18590</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2027</b>	



<b>Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão de Direitos Creditórios do Agronegócio referente aos anos exercício de 2022 e 2023;
<b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.</b>

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12033</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 147</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13600</b>
<b>Data de Vencimento: 23/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano exercício de 2022;	
<b>Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 155</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 13000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da CPR-F registrada no RGI e nos RTDs competentes; - Verificação Semestral do Penhor Rural sob os grãos da CPR-F referente ao 1º e 2º Semestre de 2023;	
<b>Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 145000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 134</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14900</b>
<b>Data de Vencimento: 26/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de Junho de 2023 e Janeiro de 2024.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 166</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.927.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 65927</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período findo em Julho de 2023.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 176</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 285.641.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 285641</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 185</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 111.064.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 111064</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 276.885.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 276885</b>
<b>Data de Vencimento: 17/02/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 522.073.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 522073</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 204
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 23/05/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) SALÉZIO MARTINS, (b) JES PARTICIPACOES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.408.317/0001-15; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a titularidade e da totalidade dos direitos detidos pela Cedente com relação à conta corrente de titularidade da Vinculada, (b) todos os recursos depositados ou a serem depositados na Conta Vinculada, bem como todos e quaisquer ativos financeiros, direitos creditórios, valores mobiliários e recursos líquidos depositados e a serem depositados, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, (c) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 201
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 18/06/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantia: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ESTEVAM DUARTE DE ASSIS, (b) ISMAEL DUARTE DE ASSIS, (c) ILDEU BRETAS DE ASSIS FILHO, (d) ENILDA MARTINS DE ASSIS, (e) ELSON MARTINS DE ASSIS, (f) DANIEL LUIZ GUERRA COSTA, (g) AMBAPAR ? AMBA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.909.826/0001-30, e (h) SÃO POLICARPO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.128.223/0001-04.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 209
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/07/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSSO BLANCO; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios ora existentes e que venham a ser originados no futuro, decorrentes de documentos de cobrança (incluindo, mas não se limitando, a faturas e boletos bancários eletrônicos), emitidos pela Cedente em favor da Securitizadora, no âmbito das atividades comerciais, no curso normal de seus negócios, conforme objeto social previsto em seus atos constitutivos, independentemente de onde se encontrem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, (b) todos os recursos decorrentes	

dos Direitos Creditórios Clientes depositados ou a serem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente mantida junto ao Banco Depositário ("Conta Vinculada"), (c) totalidade dos direitos creditórios decorrentes de aplicações financeiras, investimentos, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Cedente, realizados com os recursos dos Direitos Creditórios Conta retidos na Conta Vinculada, ainda que em trânsito ou em processo de compensação bancária.

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 176</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 339625</b>
<b>Data de Vencimento: 16/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 65000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.</b>	



<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 104.936.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 104936</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 186</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.799.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50799</b>
<b>Data de Vencimento: 17/02/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 188</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 126.901.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 126901</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/04/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 68</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.</b>	



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.**

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/09/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 66</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/11/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - Relatório Anual de Gestão e Posição Financeira dos Direitos Creditórios referente ao ano de 2022 e 2023;	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 80</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 23850</b>
<b>Data de Vencimento: 24/11/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 143.228.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 143228
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 176
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 881.290.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 881290
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 96	<b>Emissão:</b> 96
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	



(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)

## ANEXO VII DESPESAS DA EMISSÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.441,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.979,00	0,00%
B3   CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 22.550,00	0,00%	R\$ 22.550,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 22.550,00	0,03%
B3   CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 850,00	0,00%	R\$ 850,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 850,00	0,00%
IBBA	Coordenador Líder	FLAT	Conforme contrato de distribuição						
SANTANDER	Coordenador	FLAT	Conforme contrato de distribuição						
ITAU UNIBANCO	Banco Depositário	FLAT	R\$ 10.000,00	0,00%	R\$ 10.000,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.000,00	0,01%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 37.000,00	9,65%	R\$ 40.951,85	R\$ -	R\$ -	R\$ 40.951,85	0,05%
Virgo	Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.800,00	9,65%	R\$ 4.205,87	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.205,87	0,00%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,01%
OT	Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 19.351,17	0,02%
CHP	Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.427,23	0,01%
CHP	Agente Registrador	FLAT	R\$ 2.300,00	9,65%	R\$ 2.545,66	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.545,66	0,00%
OT	Escriturador de Nota Comercial	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	0,01%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ 193.511,70	R\$ -	0,02%
Virgo	Verificação de Covenants	ANUAL	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	R\$ 1.328,17	R\$ 13.281,70	R\$ -	0,00%
OT	Escriturador de Nota Comercial	ANUAL	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	R\$ 56.915,20	R\$ -	0,01%
CHP	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 4.000,00	9,65%	R\$ 4.427,23	R\$ 4.427,23	R\$ 44.272,30	R\$ -	0,01%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 43.148,70	R\$ -	0,01%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 31.200,00	R\$ -	0,00%
OT	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	R\$ 27.319,20	R\$ -	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.800,00	9,65%	R\$ 4.205,87	R\$ 50.470,44	R\$ 504.704,40	R\$ -	0,06%
ITAU UNIBANCO	Banco Depositário	MENSAL	R\$ 5.000,00	0,00%	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ -	0,07%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00	R\$ 4.800,00	R\$ 48.000,00	R\$ -	0,01%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00	R\$ 6.000,00	R\$ -	0,00%
B3   CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 9.600,00	R\$ -	0,00%
B3   CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 8.400,00	R\$ -	0,00%
B3   CETIP*	Custódia de CDCA/CPV/CCB/CI	MENSAL	R\$ 935,00	0,00%	R\$ 935,00	R\$ 11.220,00	R\$ 112.200,00	R\$ -	0,01%
<b>Total</b>					<b>R\$ 178.464,61</b>	<b>R\$ 169.855,32</b>	<b>R\$ 1.698.553,20</b>	<b>R\$ 129.684,82</b>	<b>0,35%</b>





*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES  
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12901, 11º andar, Cidade Monções, CEP 04578-910  
Cidade / Estado: São Paulo / SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 158ª  
Número da Série: Série única  
Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
Quantidade: 85.000 (oitenta e cinco mil) CRI  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.



São Paulo, [DATA].

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



*(Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela PRP Participações Ltda.)*

## ANEVO IX – RELATÓRIO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

São Paulo - SP

CEP 04.578-910

At.: Antônio Amaro e/ou Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br)

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **PRP PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Avenida Doutor Meirelles, 48, 02º andar, sala 01, Altos do Coxipó, CEP 78.088-500, inscrita no CNPJ sob o nº 10.638.975/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da PRP Participações Ltda.*” (“Termo de Emissão”), vem atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total destinado no semestre</b>									R\$ [•]
<b>Valor total desembolsado à Devedora</b>									R\$ [•]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [•]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [•]

Atenciosamente,

**PRP PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HTBHE-F6MFT-USV2B-NTRPE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Nilson Raposo Leite (CPF \*\*\*.155.984-\*\*)

Bianca Galdino Batistela (CPF \*\*\*.766.477-\*\*)

Talita Medeiros Pita Crestana (CPF \*\*\*.585.008-\*\*)

Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer (CPF \*\*\*.074.838-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HTBHE-F6MFT-USV2B-NTRPE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>