



---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.**

Companhia Securitizadora, Categoria S2, sob o n.º 728  
CNPJ n.º 08.769.451/0001-08  
Rua Gerivatiba n.º 207, 16º andar, conjunto 162,  
Butantã, CEP 05.501-900,  
São Paulo – SP

*celebrado com*

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

*como Agente Fiduciário*

**COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

sociedade anônima  
CNPJ n.º 03.142.682/0001-65  
Avenida Eliseu de Almeida, n.º 1.415, 1º andar, bairro Butantã  
CEP 05533-000,  
São Paulo-SP



22 de novembro de 2024



## Sumário

|     |                                                                                                       |     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.  | Definições .....                                                                                      | 5   |
| 2.  | Objeto e Créditos Imobiliários.....                                                                   | 18  |
| 3.  | Características da Emissão e dos CRI .....                                                            | 21  |
| 4.  | Atualização Monetária, Remuneração, Pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização do Principal ..... | 39  |
| 5.  | Pagamentos dos Créditos Imobiliários .....                                                            | 43  |
| 6.  | Forma de Distribuição dos CRI .....                                                                   | 43  |
| 7.  | Escriturador .....                                                                                    | 45  |
| 8.  | Agente de Liquidação .....                                                                            | 45  |
| 9.  | Auditor Independente do Patrimônio Separado .....                                                     | 46  |
| 10. | Substituição dos Prestadores de Serviço .....                                                         | 46  |
| 11. | Obrigações da Emissora.....                                                                           | 47  |
| 12. | Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado .....                                        | 52  |
| 13. | Agente Fiduciário dos CRI .....                                                                       | 56  |
| 14. | Liquidação do Patrimônio Separado .....                                                               | 65  |
| 15. | Assembleia Especial de Titulares de CRI .....                                                         | 67  |
| 16. | Despesas e Fundo de Despesas da Emissão .....                                                         | 74  |
| 17. | Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores .....                                                | 78  |
| 18. | Publicidade .....                                                                                     | 82  |
| 19. | Registro deste Termo de Securitização.....                                                            | 83  |
| 20. | Fatores de Risco .....                                                                                | 83  |
| 21. | Disposições Gerais .....                                                                              | 108 |
| 22. | Notificações.....                                                                                     | 111 |
| 23. | Lei Aplicável e Foro .....                                                                            | 112 |



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA, DA 223ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

como Emissora:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na categoria "S2", sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba nº 207, Andar 16, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora", "Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais"); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário dos CRI," sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

**RESOLVEM** celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão da Emissora ("CRI"), para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada a investidores profissionais, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.



## 1. Definições

**1.1** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Agente Fiduciário dos CRI"</u>                                   | tem o significado atribuído no preâmbulo;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Agente de Liquidação"</u>                                        | significa o <b>Itaú Unibanco S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo; |
| <u>"Alienações Fiduciárias"</u>                                      | significa as alienações fiduciárias dos Imóveis Alienados Fiduciariamente constituída por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária, observada a propriedade superveniente, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas;                                                                        |
| <u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais"</u> | tem o significado atribuído na Cláusula 3.16 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI"</u>              | significa a amortização extraordinária dos CRI em decorrência da <b>(i)</b> Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 3.16 abaixo; e/ou <b>(ii)</b> da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 3.18 abaixo;                            |
| <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 da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>"Anúncio de Início"</u>                                           | significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>                           | significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos e outros                                        |



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária de emissão do Itaú Unibanco S.A, conforme disponibilidade na plataforma do Itaú Unibanco S.A., sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária; |
| <u>"Assembleia Especial de Titulares de CRI"</u>     | significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u> | significa a <b>BDO RCS Auditores Independentes</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, ou qualquer outra empresa de auditoria que venha a substituí-la, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, cujas atribuições encontram-se previstas na Cláusula 9 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Aval"</u>                                        | significa o aval outorgado pelo Avalista em garantia de todas as Obrigações Garantidas a ser constituído por meio do Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Avalista"</u>                                    | significa, <b>ANTONIO ROBERTO DE MATOS</b> , brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | a Lei nº 6.515/1977, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.417.197 e inscrito no CPF sob o nº 821.640.378-04;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| "B3"                                         | significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| "BACEN"                                      | significa o Banco Central do Brasil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "Boletim de Subscrição das Notas Comerciais" | significa o boletim de subscrição por meio do qual, para os fins descritos no Termo de Emissão a Securitizadora formalizou a titularidade das Notas Comerciais;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| "CCI"                                        | significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "Contratos de Alienação Fiduciária"          | significa o <b>(i)</b> "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE Plano (conforme definido abaixo), a SPE Roma (conforme definido abaixo), na qualidade de alienantes, e a Securitizadora; <b>(ii)</b> "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE Anis (conforme definido abaixo), na qualidade de alienante, e a Securitizadora; e <b>(iii)</b> "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE Seta e a SPE BRA, na qualidade de alienantes, e a Securitizadora; |
| "CETIP21"                                    | significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "CMN"                                        | significa o Conselho Monetário Nacional;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| "CNPJ"                                       | significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| "COFINS"                                     | significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"</u> | tem o significado previsto na Cláusula 3.19.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI"</u>           | tem o significado previsto na Cláusula 3.15.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>"Conta do Patrimônio Separado"</u>                        | significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Banco Itaú Unibanco S/A (341) sob o n.º 97853-9, agência n.º 3100-5, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>"Contrato de Distribuição"</u>                            | significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização"</i> , celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e o Avalista;                                                                                                                                                |
| <u>"Controladas"</u>                                         | tem o significado previsto no artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"CPF"</u>                                                 | significa o Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u>                     | significa <b>(i)</b> todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; <b>(ii)</b> a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e <b>(iii)</b> bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão; |
| <u>"Créditos Imobiliários"</u>                               | significa os direitos creditórios representados pela CCI, devidos por força das Notas Comerciais, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão;                                                                                                                     |



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"CRI"</u>                                         | significa os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"CRI em Circulação"</u>                           | significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI; |
| <u>"CVM"</u>                                         | significa a Comissão de Valores Mobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Data de Emissão das Notas Comerciais"</u>        | significa o dia 26 de novembro de 2024;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Data de Emissão dos CRI"</u>                     | significa o dia 26 de novembro de 2024;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Data de Integralização das Notas Comerciais"</u> | significa cada data de integralização das Notas Comerciais definida no Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Data de Integralização"</u>                      | tem o significado previsto na Cláusula 3.2(x) abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Data de Início da Rentabilidade"</u>             | será a primeira Data de Integralização dos CRI, para todos os fins e efeitos legais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>"Data de Pagamento da Remuneração"</u>            | tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>                  | tem o significado previsto na Cláusula 3.2 (xiv) abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Decreto 6.306"</u>                               | significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Despesas"</u>                                    | significa as despesas previstas na Cláusula 16.2 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Devedora" ou "Companhia"</u>                     | significa a <b>EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | Paulo, na Avenida Eliseu de Almeida, 1415, 1º andar, bairro Butantã, CEP 05533-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o n.º 03.142.682/0001-65 e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (" <u>JUCESP</u> ") sob o NIRE n.º 35300565835;                                                                                                                                                                                       |
| " <u>Dia Útil</u> "                    | significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Documentos da Operação</u> "      | significa, em conjunto, <b>(i)</b> o Termo de Emissão, <b>(ii)</b> o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, <b>(iii)</b> este Termo de Securitização, <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição, <b>(v)</b> cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária; <b>(vi)</b> a Escritura de Emissão de CCI; e <b>(vii)</b> quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, incluindo eventuais aditamentos aos contratos mencionados acima; |
| " <u>Efeito Adverso Relevante</u> "    | significa <b>(i)</b> qualquer impacto adverso à capacidade da Devedora e/ou do Avalista e de cumprir com suas obrigações assumidas nos termos dos Documentos da Operação; <b>(ii)</b> qualquer efeito adverso e relevante à situação financeira, econômica e/ou suas atividades; ou <b>(iii)</b> adverso à sua reputação;                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Emissão</u> "                     | significa a presente 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| " <u>Emissora</u> "                    | tem o significado atribuído no preâmbulo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Empreendimentos</u> "             | tem o significado previsto na Cláusula 3.3.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| " <u>Encargos Moratórios</u> "         | tem o significado previsto na Cláusula 3.2(xvi) abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| " <u>Escritura de Emissão de CCI</u> " | significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para                                                                                                                                                                                                                |



|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                              | representar os correspondentes Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Escriturador" ou "Escriturador das Notas Comerciais"</u> | significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;                                                                                           |
| <u>"Evento de Indisponibilidade da Taxa DI"</u>              | significa a ocorrência de hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou a extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, sem que os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, definam, de comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, um parâmetro de remuneração em substituição à Taxa DI; |
| <u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>                    | tem o significado previsto na Cláusula 3.20.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos"</u>        | tem o significado previsto na Cláusula 3.20.1. abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"</u>    | tem o significado previsto na Cláusula 3.20.2 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>        | tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>"Exercício Social do Patrimônio Separado"</u>             | significa o exercício social do Patrimônio Separado, que encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.                                                                                                                                                                                                |
| <u>"Fundo de Despesas"</u>                                   | significa o fundo que será constituído na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, incluindo as Despesas a serem incorridas durante o período de vigência dos CRI, e                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | que poderá ser investido em outros ativos, conforme definido na Cláusula 16.3 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Imóveis Alienados Fiduciariamente"</u> | significa os imóveis descritos em cada respectivo Contrato de Alienação Fiduciária;                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>"Instituição Custodiante"</u>           | significa a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34; |
| <u>"Instrução RFB 1.585"</u>               | significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"Investidores"</u>                      | significa os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de Investidor Profissional;                                                                                                                   |
| <u>"Investidores Profissionais"</u>        | significa os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Investidores Qualificados"</u>         | significa os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"IOF"</u>                               | significa o Imposto sobre Operações Financeiras;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"IOF/Câmbio"</u>                        | significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"IOF/Títulos"</u>                       | significa o Imposto sobre Operações Financeiras 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;                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"IRPJ"</u>                              | significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>"IRRF"</u>                              | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| " <u>ISS</u> "                            | significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;                                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>JUCESP</u> "                         | significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;                                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Lei 8.981</u> "                      | significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Lei 9.430</u> "                      | Significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Lei 9.532</u> "                      | significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Lei 10.931</u> "                     | significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                      |
| " <u>Lei 11.033</u> "                     | significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                   |
| " <u>Lei 12.846</u> "                     | significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                         |
| " <u>Lei 14.430</u> "                     | significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                          |
| " <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "   | significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                    |
| " <u>Lei Geral de Proteção de Dados</u> " | significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Leis Anticorrupção</u> "             | significa as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas sem limitação, Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a <i>FCPA – Foreign Corrupt Practices Act</i> e a <i>UK Bribery Act</i> , conforme aplicável; |
| " <u>MDA</u> "                            | significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                |
| " <u>Medida Provisória 2.158-35</u> "     | significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;                                                                                                                                                                                                     |
| " <u>Notas Comerciais</u> "               | significa as notas comerciais escriturais, com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para                                                                                                                                                                     |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | colocação privada da 3ª (terceira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <u>"Obrigações Garantidas"</u>        | significa (1) das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários; e (2) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos à cobrança de direitos da Securitizadora, do Agente Fiduciário dos CRI e dos Titulares dos CRI, judicial ou extrajudicialmente e das Alienações Fiduciárias |
| <u>"Oferta"</u>                       | significa a distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Oferta de Resgate Antecipado"</u> | tem o significado previsto na Cláusula 3.18 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"Ônus"</u>                         | significa 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 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;                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Patrimônio Separado"</u>          | significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Período de Capitalização"</u>         | significa o intervalo de tempo que se inicia <b>(i)</b> na Data de Início de Rentabilidade (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou <b>(ii)</b> na data do último pagamento efetivo da Remuneração (inclusive) e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI; |
| <u>"Pessoas Vinculadas"</u>               | significa os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, da Emissora, da Devedora, do Avalista, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição, conforme definidas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados;                                  |
| <u>"Preço de Integralização"</u>          | tem o significado previsto na Cláusula 3.2(x) abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Regime Fiduciário"</u>                | significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>"Remuneração das Notas Comerciais"</u> | significa a remuneração das Notas Comerciais conforme previsto na Cláusula 7.9 do Termo de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>"Remuneração dos CRI"</u>              | tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Resgate Antecipado dos CRI"</u>       | significa o resgate antecipado dos CRI em decorrência <b>(i)</b> da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 3.15 abaixo; <b>(ii)</b> da realização de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais, nos termos previstos na Cláusula 3.16 abaixo; <b>(iii)</b> da adesão à Oferta de Resgate                                                                                                                                                                          |



|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Antecipado, nos termos da Cláusula 3.18.1 abaixo, <b>(iv)</b> do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 3.20 abaixo ou <b>(v)</b> do Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos da Cláusula 3.21 abaixo; |
| <u>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"</u> | tem o significado previsto na Cláusula 3.15 abaixo;                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais"</u>       | tem o significado previsto na Cláusula 3.16 abaixo;                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Resolução CMN 4.373"</u>                                       | significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;                                                                                                                                                                              |
| <u>"Resolução CVM 17"</u>                                          | significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;                                                                                                                                                             |
| <u>"Resolução CVM 35"</u>                                          | significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;                                                                                                                                                                  |
| <u>"Resolução CVM 44"</u>                                          | significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;                                                                                                                                                                |
| <u>"Resolução CVM 60"</u>                                          | significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;                                                                                                                                                              |
| <u>"Resolução CVM 160"</u>                                         | significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;                                                                                                                                                                |
| <u>"Securitizadora"</u>                                            | tem o significado atribuído no preâmbulo;                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"SPEs"</u>                                                      | significa, em conjunto, a SPE Anis, a SPE BRA, a SPE Plano, a SPE Roma e a SPE Seta.                                                                                                                                                         |
| <u>"SPE Anis"</u>                                                  | significa a Exto Anis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.772.410/0001-28;                                                                                                                                 |
| <u>"SPE BRA"</u>                                                   | significa a Exto BRA Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.269.530/0001-68                                                                                                                                       |



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"SPE Plano"</u>                                    | significa a Exto Plano Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.383.371/0001-07;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>"SPE Roma"</u>                                     | significa a Exto Roma Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 09.520.683/0001-82;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>"SPE Seta"</u>                                     | significa a Exto Seta Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.109.801/0001-22;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>"Termo de Securitização"</u>                       | significa o presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia De Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A."</i> ;                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>"Titulares de CRI"</u>                             | significa os titulares de CRI;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>"Termo de Emissão"</u>                             | significa o <i>"Termo de Emissão da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A."</i> , celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Avalista;                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>"Valor da Integralização das Notas Comerciais"</u> | significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 16.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Notas Comerciais todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas <i>flat</i> indicadas no <u>Anexo VII</u> a este Termo de Securitização e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI; |
| <u>"Valor Inicial do Fundo de Despesas"</u>           | tem o significado previsto na Cláusula 16.3 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"</u>            | tem o significado previsto na Cláusula 16.3.1 abaixo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                 |                                                                                                                   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>"Valor Nominal Unitário"</u> | significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI; |
| <u>"Valor Total da Emissão"</u> | significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais).      |

**1.2** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## **2. Objeto e Créditos Imobiliários**

**2.1** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

**2.1.1 Vinculação.** A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários.

**2.1.2 Origem dos Créditos Imobiliários.** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

**2.1.3 Aquisição dos Créditos Imobiliários.** A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Notas Comerciais por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.



**2.1.4** Considerando o disposto na Cláusula 2.1.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM.

**2.1.5** Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

**2.1.6** Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI do Termo de Emissão.

**2.1.7** Os Créditos Imobiliários representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, que totalizam, na data de emissão das Notas Comerciais, o valor principal de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

**2.1.8** Nos termos do inciso I do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, o lastro dos CRI é constituído por Créditos Imobiliários que são devidos independentemente de qualquer evento futuro.

**2.1.9** Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

**2.1.10** A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completeza das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**2.1.11** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.



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

**2.1.13** O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado na B3. Uma vez devidamente registrado o Regime Fiduciário, a Instituição Custodiante ficará responsável pela custódia do Termo de Securitização nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60 e prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

**2.1.14** A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, em contrapartida à subscrição das Notas Comerciais, desde que tenha ocorrido a emissão, subscrição e integralização dos CRI.

**2.1.15** O pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais será realizado, pela Emissora após o cumprimento das condições precedentes descritas no Termo de Emissão, sendo certo que, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.**, serão deduzidos do valor a ser transferido à Devedora as Despesas *Flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas.

### **3. Características da Emissão e dos CRI**

#### **3.1 Aprovação Societária e Características dos CRI**

**3.1.1. Aprovação Societária da Emissora.** Este Termo de Securitização e o Termo de Emissão são celebrados pela Emissora com base nas deliberações da Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos; (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela



regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores. ("Ato Societário da Emissora"), nas quais foram aprovadas a realização da Emissão e da Oferta, bem como seus respectivos termos e condições.

**3.1.1 Aprovação Societária da Devedora e do Avalista.** A emissão das Notas Comerciais e a Oferta foram aprovadas na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 22 de novembro de 2024, cuja ata será arquivada na JUCESP.

**3.1.2.1.** A outorga do Aval foi expressamente autorizada pelo cônjuge do Avalista, mediante assinatura de instrumento próprio para formalização da outorga uxória.

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

- (i) **Número da Emissão dos CRI:** a presente Emissão de CRI corresponde à 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) **Número de Séries:** Os CRI serão emitidos em série única;
- (iii) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (iv) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de novembro de 2024;
- (v) **Quantidade de CRI:** Serão emitidos 70.000 (setenta mil) CRI;
- (vi) **Distribuição Parcial:** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (vii) **Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (viii) **Atualização Monetária CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;
- (ix) **Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2.1 e 4.2.2 abaixo;



- (x) **Forma de Subscrição e Integralização dos CRI e Preço de Integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 por Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, em função de condições objetivas de mercado, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(c)** alteração no índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") e/ou na Taxa DI (conforme abaixo definida), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados na Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após (a) o registro da Oferta perante a CVM; (b) o depósito dos CRI perante a B3, na forma do inciso (xiii) abaixo; e (c) emissão, subscrição e integralização dos CRI;
- (xi) **Amortização dos CRI:** Sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Securitização sendo o primeiro pagamento em 23 de dezembro de 2026, e o último na Data de Vencimento;
- (xii) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xiii) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no



mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (xiv) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** Sem prejuízo da possibilidade de resgate dos CRI em decorrência **(a)** da adesão à Oferta de Resgate Antecipado, **(b)** do vencimento antecipado das Notas Comerciais **(c)** da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, ou **(d)** do Evento de Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no Termo de Emissão, os CRI terão prazo de vigência de 1823 (mil oitocentos e vinte e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de novembro de 2029 ("Data de Vencimento");
- (xv) **Local de Emissão dos CRI:** Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
- (xvi) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, desde que não decorra de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI, que continuará sendo calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) 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 (b) multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2,00% (dois inteiros por cento) ("Encargos Moratórios");
- (xvii) **Forma e Comprovação de Titularidade:** Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xviii) **Locais e Método de Pagamento:** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;



- (xix) **Atraso no Recebimento dos Pagamentos:** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xvii) acima;
- (xx) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxi) **Pagamentos:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxii) **Ordem de Alocação dos Pagamentos:** Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- (xxiii) **Garantias:** Os CRI não contam com garantias próprias. Os Créditos Imobiliários contam com a Alienação Fiduciária, bem como com o Aval prestado pelo Avalista nos termos do Termo de Emissão;
- (xxiv) **Coobrigação da Emissora:** Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxv) **Subordinação:** Não haverá subordinação;
- (xxvi) **Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários:** Empreendimentos objeto dos Empreendimentos Lastro listados no Anexo IV ao presente Termo de Securitização;
- (xxvii) **Os empreendimentos objeto dos Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm “habite-se?”** Informações presentes no Anexo IV ao presente Termo de Securitização;



(xxviii) **Os empreendimentos objeto dos Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591:** Informações presentes no Anexo IV ao presente Termo de Securitização;

(xxix) **Código ISIN dos CRI:** BRIMWLCRIKM7;

(xxx) **Duration dos CRI:** 2,72 anos, calculada em 13 de novembro de 2024;

(xxxi) **Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos:** Não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(xxxii) **Classificação de Risco dos CRI:** Não há; e

(xxxiii) **Classificação ANBIMA dos CRI:** De acordo com o Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", vigente a partir de 15 de julho de 2024, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** "Corporativos", **(b) Concentração:** "Concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, **(c) Tipo de Segmento:** "Apartamentos ou casas", e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** "Valores Mobiliários representativos de Dívida", uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, e são devidos independentemente de contraprestação futura, objeto do Termo de Emissão. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

**3.3 Destinação dos Recursos:** O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais.

**3.3.1** Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em decorrência das Notas Comerciais Escriturais deverão ser por ela utilizados integral e exclusivamente, para pagamento dos gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente pela Devedora e/ou por meio de suas Controladas, ao pagamento de despesas futuras de natureza imobiliária diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma relacionados aos imóveis indicados no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização ("Custos e Despesas", "Empreendimentos" e "Destinação de Recursos", respectivamente), substancialmente nos termos do cronograma indicativo e não vinculante constante do **Anexo IV** do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo").



**3.3.1.1.** Para fins da realização da Destinação de Recursos por meio das Controladas da Devedora, na forma autorizada pela regulamentação da CVM aplicável, a Devedora poderá realizar **(i)** aumento de capital das Controladas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

**3.3.1.2.** A Devedora declara e certifica, neste ato, que não captou recursos por meio de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em instrumentos de dívida de sua emissão tendo os Custos e Despesas como destinação de recursos.

**3.4** Percentual dos recursos da Emissão utilizados para Destinação de Recursos. Os recursos a serem destinados aos Custos e Despesas referentes aos Empreendimentos serão integralmente utilizados pela Devedora ou pelas Controladas, nas porcentagens indicadas no **Anexo IV** ao Termo de Securitização. A porcentagem destinada aos Empreendimentos, conforme descrita no **Anexo IV** ao Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual aplicável a cada empreendimento.

**3.5** Cronograma Indicativo. Com relação ao cronograma constante do **Anexo IV** ao Termo de Securitização, tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, **(i)** não haverá necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, bem como não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Termo de Emissão ou este Termo de Securitização; e **(ii)** não implicará em qualquer inadimplemento da Devedora, hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou em resgate antecipado dos CRI.

**3.6** Inserção de novos imóveis lastro. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis lastro para além daqueles inicialmente previstos no **Anexo IV** ao Termo de Securitização, para que sejam objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observadas as regras de convocação previstas na Cláusula 3.6.1 abaixo e de instalação previstas neste Termo de Securitização. A inserção de novos imóveis será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares dos CRI que representem 75%



(setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou em segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

**3.6.1** A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.6 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, nos termos previstos neste Termo de Securitização devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.6 acima, a inserção dos novos imóveis deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, e a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI (ou em prazo superior, caso assim deliberado em referida assembleia) ou contado da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tais aditamentos deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

**3.7** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais não poderão ser direcionados pela Devedora em operações cuja contraparte seja parte relacionada da Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM, vigente nesta data (“Parte Relacionada”). A obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.8** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 10 do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e do consequente resgate antecipado dos CRI, a Devedora deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio da Emissão para os fins previstos na Cláusula 3.3.1 acima, **(i)** até a Data de Vencimento dos CRI ou **(ii)** até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.



**3.9** Comprovação da Destinação de Recursos. A Devedora apresentará, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, a comprovação da Destinação dos Recursos, exclusivamente por meio do relatório na forma do Anexo IV ao Termo de Emissão ("Relatório"), descrevendo os valores destinados aos Empreendimentos, acompanhado de cópia dos relatórios de medição das obras do Empreendimento e do cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento do respectivo semestre, além de cópia dos atos societários, comprovantes e demonstrativos contábeis que demonstrem **(i)** o aumento de capital das Controladas; **(ii)** o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas; **(iii)** a subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei, relativos à transferência dos recursos pela Devedora às Controladas e demais documentos que demonstrem a correta destinação dos recursos dos Empreendimentos, referente ao semestre anterior, sempre nos dias 30 dos meses de janeiro e julho de cada ano, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação dos Recursos nos termos previstos na Cláusula 3.3.1 acima, sendo o primeiro Relatório devido em 30 de janeiro de 2025.

**3.10** Adicionalmente, a Devedora compromete-se a apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que solicitado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de documentos que, a critério das respectivas autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos nas atividades indicadas acima, incluindo, mas não se limitando, respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos "XML", comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis e/ou instrumentos societários, para fins de atendimento às obrigações legais e exigências de tais autoridades, os quais deverão ser entregues **(i)** em até 5 (cinco) Dias Úteis antes da data final do prazo demandado pela referida autoridade competente, ou **(ii)** em prazo compatível à apresentação tempestiva da referida documentação pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora à autoridade competente em questão. Caso não seja possível atender aos prazos previstos nos itens (i) e (ii) acima por motivos não imputáveis à Devedora, os referidos prazos serão prorrogados por 10 (dez) Dias Úteis, desde que tal período esteja compreendido no prazo concedido pela referida autoridade competente, sendo certo que a Devedora se compromete a envidar os melhores esforços para a tempestiva obtenção dos documentos ou informações necessários à comprovação da Destinação dos Recursos.



**3.11** Caso a Devedora não observe os prazos descritos nos itens acima, o Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para fins de obter os documentos e informações necessários à comprovação da Destinação dos Recursos, em linha com a sua obrigação de verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento, pela Devedora, de todos os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais, exclusivamente mediante a análise dos documentos fornecidos.

**3.12** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais Escriturais em observância à Destinação dos Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos nas cláusulas acima e o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado da verificação semestral acima.

**3.13** Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração.

**3.14** **Vinculação dos Pagamentos:** Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Notas Comerciais da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares de CRI da respectiva série;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que



sejam, observados os fatores de risco previstos no presente Termo de Securitização; e

- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

**3.15 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.** Nos termos da cláusula 8.1.1 do Termo de Emissão, a Devedora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais a partir de 26 de novembro de 2026, a seu exclusivo critério ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais"), e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI (conforme definido abaixo), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo.

**3.15.1** O Resgate Antecipado Total dos CRI aqui previsto deverá ocorrer mediante publicação de comunicação de informando o resgate antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI").

**3.15.2** Uma vez recebida a comunicação da Devedora acerca do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, divulgar Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI, a qual deverá incluir: **(a)** a data de realização do resgate antecipado; **(c)** o valor estimado a ser pago em razão do referido Resgate Antecipado dos CRI; e **(d)** demais informações necessárias para a operacionalização do resgate antecipado, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

**3.15.3** O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e conseqüentemente em relação a cada um dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios dos CRI, se houver; **(c)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora; e **(d)** de prêmio de resgate, incidente sobre os itens anteriores, conforme os seguintes percentuais:

| <b>Data do Resgate Antecipado Antecipado dos CRI</b>                          | <b>Percentual do Prêmio Flat</b>                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Entre 26 de novembro de 2026 (inclusive) e 26 de novembro de 2027 (exclusive) | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) |
| Entre 26 de novembro de 2027                                                  | 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por           |



|                                                               |                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| (inclusive) e 26 de novembro de 2028 (exclusive)              | cento)                                          |
| Entre 26 de novembro de 2028 (inclusive) e Data de Vencimento | 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) |

**3.15.4** O Resgate Antecipado dos CRI aqui previsto será pago, pela Emissora, com os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**3.15.5** Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais.

**3.15.6** Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

**3.15.7** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**3.15.8** O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3, Escriturador e ao Agente de Liquidação com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido.

**3.16 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais.** Nos termos da cláusula 8.2.1 do Termo de Emissão, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais exclusivamente para fins do resgate do percentual de 2% (dois por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais remanescente, se for o caso, em decorrência da limitação referente aos 98% (noventa e oito por cento) do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, no caso de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais"), e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI (conforme definido abaixo), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo.

**3.16.1** O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e conseqüentemente em relação a cada um dos CRI, será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios dos CRI, se houver; sem incidência de qualquer prêmio.



**3.16.2** O Resgate Antecipado dos CRI aqui previsto será pago, pela Emissora, com os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**3.16.3** Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

**3.16.4** O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3, Escriturador e ao Agente de Liquidação com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido.

**3.17 Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais.** Nos termos da cláusula 8.2 do Termo de Emissão, a Devedora deverá, em caso de comercialização de qualquer imóvel objeto das Alienações Fiduciárias, utilizar o valor correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos líquidos obtidos com a comercialização do(s) referido(s) imóveis para efetuar a amortização extraordinária das Notas Comerciais ("Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais"). Na ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI.

**3.17.1** O valor da Amortização Extraordinária dos CRI devido pela Emissora, neste caso, será correspondente ao Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (inclusive), e de eventuais Encargos Moratórios que sejam devidos e ainda não pagos pela Emissora, proporcional aos 75% (setenta e cinco por cento) dos recursos líquidos obtidos com a comercialização do(s) imóvel(is) objeto das Alienações Fiduciárias.

**3.17.2** A Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade dos CRI e estará limitada, em qualquer hipótese, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

**3.17.3** A data para realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

**3.17.4** A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada, pela Emissora, à B3, ao Escriturador e ao Agente de Liquidação, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data de sua efetivação, por meio de envio de correspondência neste sentido, informando a data de realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

**3.18 Amortização Extraordinária dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.** Nos termos da cláusula 8.3.1 do Termo de



Emissão, a Devedora poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, a partir de 26 de novembro de 2026, a seu exclusivo critério ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"), e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI mediante pagamento do Valor da Amortização Extraordinária (conforme definido abaixo), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo.

**3.18.1** O Amortização Extraordinária dos CRI aqui prevista deverá ocorrer mediante publicação de comunicação informando a amortização extraordinária dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI").

**3.18.2** Uma vez recebida a comunicação da Devedora acerca da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, divulgar Comunicação de Amortização Extraordinária dos CRI, a qual deverá incluir: **(a)** a data de realização da amortização extraordinária; **(c)** o valor estimado a ser pago em razão da referida Amortização Extraordinária dos CRI; e **(d)** demais informações necessárias para a operacionalização da amortização extraordinária, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

**3.18.3** O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e conseqüentemente em relação a cada um dos CRI, será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração dos CRI, calculada, *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios dos CRI, se houver; **(c)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora; e **(d)** de prêmio de resgate, incidente sobre os itens anteriores, conforme os seguintes percentuais:

| <b>Data do Resgate Antecipado Antecipado dos CRI</b>                          | <b>Percentual do Prêmio Flat</b>                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Entre 26 de novembro de 2026 (inclusive) e 26 de novembro de 2027 (exclusive) | 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) |
| Entre 26 de novembro de 2027 (inclusive) e 26 de novembro de 2028 (exclusive) | 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento)    |
| Entre 26 de novembro de 2028 (inclusive) e Data de Vencimento                 | 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento)     |



**3.18.4A** Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, a totalidade dos CRI e estará limitada, em qualquer hipótese, a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário.

**3.18.5A** data para realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

**3.18.6A** Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada, pela Emissora, à B3, ao Escriturador e ao Agente de Liquidação, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data de sua efetivação, por meio de envio de correspondência neste sentido, informando a data de realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

**3.19 Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.** Nos termos da Cláusula 8.3 do Termo de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e, consequentemente, a Emissora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI endereçada a todos os Titulares de CRI ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), observados os prazos, termos e condições estabelecidos nas Cláusulas 3.19.1 a 3.19.8. abaixo.

**3.19.1** A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ocorrer mediante publicação de comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares de CRI ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

**3.19.2** Uma vez recebida a comunicação da Devedora acerca da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, divulgar Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual deverá incluir **(a)** o prêmio de resgate antecipado que deve ser oferecido pela Devedora, por ocasião de uma Oferta de Resgate Antecipado, que não poderá ser negativo; **(b)** a forma e o prazo de manifestação, à Securitizadora, acerca da adesão a referida Oferta de Resgate Antecipado, que encerrar-se-á com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data máxima prevista para manifestação, pela Securitizadora à Devedora acerca da adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais ("Prazo de Adesão"); **(c)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI, que deverá ocorrer 2 (dois) Dias Úteis após a data de recebimento dos recursos pela Securitizadora, decorrentes do resgate antecipado das Notas Comerciais; e **(d)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pelos Titulares de CRI e à operacionalização do resgate antecipado dos CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado.

**3.19.3** Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora a quantidade de Notas Comerciais em aceitação à Oferta de Resgate Antecipado das



Notas Comerciais, a qual corresponderá à quantidade de CRI cujos Titulares aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

**3.19.4** O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido **(b)** da Remuneração aplicável aos CRI objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a respectiva Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, cujo valor ou percentual será definido a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes aos CRI, se houver.

**3.19.5** Por ocasião do resgate antecipado em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os valores devidos aos Titulares de CRI serão pagos pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos valores devidos pela Devedora em virtude do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais.

**3.19.6** Os CRI objeto do resgate antecipado em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

**3.19.7** A data para realização do resgate antecipado dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**3.19.8** O resgate antecipado em razão da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3, Escriturador e ao Agente de Liquidação com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido.

**3.20 Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais na forma prevista na Cláusula 3.20.1 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais e dos CRI.

**3.20.1** Sujeito ao disposto na Cláusula 9 do Termo de Emissão, a Emissora deverá, automaticamente, considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, pela Devedora e/ou pelo Avalista observados os prazos de cura estabelecidos individualmente nos subitens abaixo, quando for o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações da Devedora e/ou do Avalista referentes às Notas Comerciais, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos"):



- (i) descumprimento pela Devedora, por qualquer uma das SPEs e/ou pelo Avalista de suas respectivas obrigações pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Alienação Fiduciária, não sanado em até 1 (um) Dia Útil;
- (ii) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de suas Controladas (conforme definido abaixo) e/ou de qualquer uma das SPEs; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de qualquer uma das SPEs; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de qualquer uma das SPEs; e (d) pedido de falência da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou de qualquer uma das SPEs, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial ou judicial pela Devedora e/ou pelas suas Controladas e/ou por qualquer uma das SPEs, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;
- (iv) cessação, pela Devedora e/ou por quaisquer SPEs, de suas respectivas atividades empresariais ou interrupção, por prazo superior a 30 (trinta) dias;
- (v) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, de quaisquer Controladas e/ou do Avalista, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (vi) questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora e/ou, conforme aplicável, por qualquer de suas controladoras e/ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Controladas") e/ou pelo Avalista, da validade ou exequibilidade do Termo de Emissão ou qualquer outro documento da Oferta e seus eventuais aditamentos;
- (vii) descumprimento, pela Devedora, da Razão de Garantia (conforme definido nos Contratos de Alienação Fiduciária), sem que a Devedora tenha realizado a devida recomposição dentro do prazo estipulado nos Contratos de Alienação Fiduciária.

**3.20.2** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 3.20.1 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), as obrigações decorrentes das Notas Comerciais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

**3.20.3** Adicionalmente, a Emissora deverá convocar assembleia especial dos Titulares de CRI, e comunicar a Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data



em que houver tomado ciência de quaisquer dos eventos listados abaixo, para que os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial especialmente convocada para este fim, possam deliberar a respeito de eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações da Devedora referentes às Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos") e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os "Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária assumida pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelo Avalista, no Termo de Emissão e/ou nos Contratos de Alienação Fiduciária, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do referido inadimplemento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico de cura;
- (ii) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, suas Controladas e/ou contra o Avalista, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou Controladas e/ou pelo Avalista, conforme o caso; (b) for cancelado ou sustado; ou ainda, (c) o valor objeto do protesto for devidamente quitado, em todos os casos, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou pelas Controladas e/ou pelo Avalista, conforme o caso, à Securitizadora;
- (iii) redução de capital social da Devedora para nível inferior ao existente em 31 de setembro de 2024, conforme demonstração financeira auditada, exceto (a) para a absorção de prejuízos; ou (b) mediante aprovação prévia dos titulares dos CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), manifestada em assembleia especial especialmente convocada para esse fim;
- (iv) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou de suas Controladas e/ou do Avalista, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (v) mudança ou alteração do objeto social da Devedora conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (vi) decisão judicial, arbitral ou administrativa declarando a invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, desde que tal decisão não seja revertida ou não seja obtido o efeito suspensivo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da



data em que tal decisão for proferida e desde que durante o referido prazo não haja descumprimento das obrigações do presente Termo de Emissão;

- (vii) constituição de qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões sobre bens objeto das Alienações Fiduciárias, de forma que tenham prioridade sobre as Alienações Fiduciárias, exceto conforme permitido nos Contratos de Alienação Fiduciária, se aplicável;
- (viii) destinação dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão;
- (ix) ausência de registro, nos respectivos Cartórios de RGI, de cada Contrato de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos, nos prazos prescritos em tal instrumento, exceto se a garantia for substituída ou complementada, quando solicitado, na forma e prazo a serem estabelecidos nos Contratos de Alienação Fiduciária;
- (x) caso seja celebrada cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelo Avalista e/ou pelas SPEs, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos Contratos de Alienação Fiduciária, conforme aplicável;
- (xi) caso haja cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações), reorganização societária (ressalvada a transformação do tipo societário da Devedora), venda ou alienação de participação societária da Devedora que resulte em transferência do atual controle societário da Devedora, exceto se mantido controle indireto exercido pelos atuais acionistas, individualmente ou em conjunto;
- (xii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da Devedora, com exceção daquelas (a) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar (1) qualquer efeito adverso na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou do Avalista que possa afetar negativamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações principais e acessórias assumidas no Termo de Emissão e/ou em quaisquer documentos da Oferta de que são parte; e/ou (2) qualquer efeito adverso em sua condição reputacional (em conjunto, "Efeito Adverso Relevante"); ou (b) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;



- (xiii) distribuição, pela Devedora, de dividendos (incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre capital próprio), ou quaisquer remessas de lucros aos acionistas da Devedora, acima do mínimo obrigatório, conforme previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais;
- (xiv) descumprimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de natureza condenatória, exigíveis contra a Devedora e/ou o Avalista, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (xv) se a Devedora e/ou o Avalista tiver feito qualquer declaração ou garantia no Termo de Emissão ou em qualquer outro documento escrito, fornecido nos termos ou com relação ao Termo de Emissão que seja comprovada como falsa ou enganosa, na data em que foi feita;
- (xvi) ajuizamento de ação judicial por órgão judiciário e/ou existência de decisão por violação às Leis Anticorrupção contra a Devedora e/ou o Avalista, suas Controladas, coligadas, controladoras e sócios (em relação a estes últimos no exercício de suas funções na Devedora);
- (xvii) ajuizamento de ação judicial ou existência de decisão administrativa em relação à Devedora e/ou ao Avalista, suas controladoras, coligadas, Controladas e seus diretores e sócios por violação a dispositivos da Legislação Socioambiental (conforme definido no Termo de Emissão), em especial, mas não se limitando,
  - (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como
  - (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo; e
- (xviii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, de parte ou da totalidade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente que resulte em descumprimento não sanado da Razão de Garantia, exceto se tal medida for cancelada, suspensa, sustada ou se as Alienações Fiduciárias forem substituídas, reforçadas ou complementadas tempestivamente nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária.

**3.20.4** A Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora sobre o vencimento antecipado previsto na Cláusula 3.20.3 acima, será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização.

**3.20.5** Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emissora deverá votar na assembleia geral de titulares das Notas



Comerciais por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e, portanto, **não** deverá efetuar o resgate antecipado dos CRI.

**3.20.6** Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão dos Titulares de CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos deste Termo de Securitização.

**3.20.7** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, será exigível da Devedora o pagamento imediato do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, o que ocorrer por último, até a data do seu efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que a Devedora receber comunicado por escrito da Securitizadora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Securitizadora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

**3.20.8** Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**3.20.9** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI.



**3.21 Resgate Antecipado dos CRI em decorrência de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI.** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, sem a definição de novo parâmetro de remuneração em substituição à Taxa DI, na forma da Cláusula 4.2.2 e seguintes abaixo, em comum acordo entre os Titulares de CRI, representados pela Emissora, e a Devedora, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais em até 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI.

**3.21.1** A Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

**3.21.2** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Emissora, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente o resgate antecipado dos CRI.

#### **4. Atualização Monetária, Remuneração, Pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização do Principal**

**4.1 Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

#### **4.2 Remuneração dos CRI:**

**4.2.1 Remuneração dos CRI.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,50% (dois inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“*Spread*” e, em conjunto com a Taxa DI, “*Remuneração*”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculado durante o respectivo Período de



Capitalização, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

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

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread, desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data do seu efetivo pagamento, exclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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



Sendo que:

$DI_k$  = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para aplicação de  $DI_k$ , será sempre considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil que antecede à data efetiva de cálculo.

Fator *Spread* = *spread* de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left[ (i + 1)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Sendo que:

$i = 2,5000\%$ ; e

$DP$  = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) O fator resultante da expressão  $(1 + TDIk)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDIk)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e
- (iv) Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior a data de cálculo.

**4.2.2** Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação da Taxa DI. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, se a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, Securitizadora, e/ou Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.



**4.2.3** Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias ou da data de extinção, proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial para deliberar, em comum acordo com os Titulares de CRI e a Devedora, observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Remuneração a ser aplicado em substituição à Taxa DI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, até a deliberação desse novo parâmetro o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais e aos CRI observará o disposto na Cláusula 4.2.2. acima.

**4.2.4** Caso a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgada antes da realização da assembleia especial prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI.

**4.2.5** Caso, na assembleia especial não haja acordo sobre o novo índice da Remuneração, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou insuficiência de quórum de instalação ou deliberação, em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia especial, devendo a Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos, utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI.

**4.3** **Pagamento da Remuneração dos CRI.** Sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e de Resgate Antecipado dos CRI, o pagamento da Remuneração dos CRI será feito nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), sendo (a) o primeiro pagamento em 24 de dezembro de 2024, e (b) o último, na Data de Vencimento.

**4.3.1** Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

**4.4** **Amortização do Principal dos CRI.** Sem prejuízo da possibilidade da Amortização Extraordinária dos CRI e do Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado nas datas previstas no Anexo III deste Termo de Securitização sendo o



primeiro pagamento em 23 de dezembro de 2026, e o último na Data de Vencimento, conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VN_e \times TAI$$

onde:

$AM_i$  = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = conforme definido acima;

$TAI$  = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo III.

## 5. **Pagamentos dos Créditos Imobiliários**

**5.1** Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e do Termo de Emissão, serão depositados necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III a este Termo de Securitização, com relação aos CRI, e/ou da data em que forem devidos nos termos do Termo de Emissão. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

## 6. **Forma de Distribuição dos CRI**

**6.1** Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

**6.2** O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais.



**6.3** A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, observadas as disposições da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, conforme aplicável, e o disposto no Contrato de Distribuição, assegurando o tratamento equitativo aos investidores.

**6.4** O Coordenador Líder acessará exclusivamente Investidores Profissionais.

**6.5** Não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição dos CRI.

**6.6** Nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, a Oferta será considerada a mercado a partir da divulgação de aviso ao mercado, quando poderão ser realizados esforços de venda na forma da regulamentação aplicável.

**6.7** Observado o disposto no Contrato de Distribuição, e desde que todas as Condições Precedentes descritas na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, ou tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder, a colocação dos CRI somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160.

**6.8** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, observados os termos do Contrato de Distribuição, e o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

**6.9** Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

**6.10** Não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI.

**6.11** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**6.12** Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, é vedada a colocação dos CRI para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada. A vedação prevista na Cláusula 5.4 acima, conforme o §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.



**6.12.1** Na hipótese do (iii) da Cláusula 6.6. acima, conforme o §3º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

**6.13** Em observância à regulamentação aplicável, **(i)** será formalizada declaração acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Anexo V ao presente Termo de Securitização; e **(ii)** serão formalizadas as declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos dos Anexos II, V, IX, a XI a este Termo de Securitização.

**6.14** Nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, desde que observado o disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI no mercado secundário é permitida entre Investidores Profissionais, não sendo permitida a negociação no mercado secundário entre Investidores Qualificados ou com o público em geral, considerando o disposto no inciso II do parágrafo 2º do artigo 43-A da Resolução CVM 60.

## **7. Escriturador**

**7.1** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

**7.2** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## **8. Agente de Liquidação**

**8.1** O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

**8.2** O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## **9. Auditor Independente do Patrimônio Separado**

**9.1** O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.



**9.2** O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

**9.3** O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

**9.4** Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM 60, a Emissora poderá substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

## **10. Substituição dos Prestadores de Serviço**

**10.1** O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, ao Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor



Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, o Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

**10.1.1** Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

**10.1.2** Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

**10.1.3** A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

## **11. Obrigações da Emissora**

**11.1** Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no seu website ([www.virgo.inc](http://www.virgo.inc)), assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

**11.2** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como a mantê-lo à disposição dos Investidores, em até 15 (quinze) dias da data de solicitação, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI.

**11.3** O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI no ano;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido da Devedora; e



(vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

**11.4** Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Emissora.

**11.5** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**11.5.1** A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 4.8 do Termo de Emissão.

**11.6** Dever de Diligência. A Emissora adota e obriga-se a manter, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

**11.6.1.** A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

**11.7** Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.



**11.7.1** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, previstos no Termo de Emissão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

**11.7.2** A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 11.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

**11.7.3** A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

**11.7.4** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

**11.8** A Emissora, neste ato, declara que:



- (i)** é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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)** na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v)** os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi)** não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii)** todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;
- (ix)** respeita as disposições das regulações social e ambiental aplicáveis, e da legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como as normas trabalhistas relativas à saúde e segurança ocupacional e/ou a quaisquer outras matérias trabalhistas;



- (x) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, assim como (a) manter políticas e procedimentos internos elaborados para garantir conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Securitização; e (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
- (xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**11.9** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**11.10** Sem prejuízo das demais obrigações contidas neste instrumento e na legislação aplicável, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;
  - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
  - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
  - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;
- (iii) manter as Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, vinculados aos CRI:
  - (a) registrados em entidade registradora; ou
  - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) elaborar e divulgar as informações exigidas pela regulamentação;



- (v) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
- (vi) adotar os procedimentos necessários para a execução das Garantias, conforme aplicável.

## **12. Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado**

**12.1** Na forma dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V deste Termo de Securitização.

**12.2** O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos, bem como a Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo V a este Termo de Securitização.

**12.3** Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

**12.3.1** Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.



**12.3.2** O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

**12.4** Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**12.5** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos 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.

**12.5.1** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

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



**12.6** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

**12.7.1** A Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 12.7 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

**12.8** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as disposições previstas na Cláusula 15.18. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

**12.10** 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.

**12.11** Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.



**12.11.1** Na hipótese prevista na Cláusula 12.11 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

**12.11.2** Na hipótese prevista na Cláusula 12.11 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

**12.12** 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.

**12.12.1** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 12.12 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

**12.12.2** Nos termos do artigo 50, §4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (ii) da Cláusula 15.2 abaixo, a data do encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado, será 30 de setembro de cada ano.

### **13. Agente Fiduciário dos CRI**

**13.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN para atuar como 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 de Securitização.

**13.2** Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;



- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Securitizadora, Devedora e Avalista, uma vez que recebeu cópia eletrônica da Escritura de Emissão de Notas Comerciais assinada pelo Avalista, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento. A garantia fidejussória prestada pelo Avalista, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, sendo certa a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pela Avalista em favor de terceiros. Adicionalmente, verificará a constituição e exequibilidade da Garantias real quando do registro das Alienações Fiduciárias junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, por fim, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente será aquele definido na Cláusula 3.6 de cada Contrato de Alienação Fiduciária, ou seja, o Valor do Estoque (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária). Não há obrigação de elaboração anual de laudo de avaliação;



- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Devedora ou com a Emissora que o impeça de exercer suas funções; e
- (xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**13.3** Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 15 abaixo;
- (xi)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv)** no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv)** na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;



- (xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xvii) divulgar em sua página na *internet* as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na *internet* e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI;
- (xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e do Termo de Emissão;
- (xx) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora (por meio do seu website) no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- (xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e
- (xxii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

**13.3.1** Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**13.3.2** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

**13.3.3** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.9 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das



Notas Comerciais, pela Devedora, nos Empreendimentos Lastro até a liquidação dos CRI.

**13.3.4** Os resultados da verificação prevista na Cláusula 13.3.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 13.3 acima.

**13.4** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização. Serão devidas **(i)** parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data 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. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série; **(ii)** parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização.

**13.4.1** A primeira parcela de honorários do item (1) acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação (*abort fee*).

**13.4.2** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.



**13.4.3** Os valores indicados nas Cláusulas 13.4 e 13.4.2 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**13.4.4** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

**13.4.5** No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

**13.4.6** A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

**13.4.7** 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 CRA. 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, à Securitizadora e à 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 dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser



realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**13.4.8** O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

**13.4.9** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos, conforme o caso.



**13.5** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

**13.6** A Assembleia Especial de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

**13.7** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**13.8** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.

**13.9** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**13.10** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.

**13.11** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.



**13.12** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VI contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

#### **14. Liquidação do Patrimônio Separado**

**14.1** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 7 (sete) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados; ou
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

**14.2** Em até 20 (vinte) dias a contar da ciência de qualquer dos fatos da Cláusula 14.1 acima, pelo Agente Fiduciário dos CRI, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada na forma estabelecida na Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

**14.3** A Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira convocação e



segunda convocação, com presença de qualquer número de Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será da maioria dos presentes, desde que corresponda a, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração ultimada nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**14.4** Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, 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 representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**14.5** O Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Emissora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**14.6** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 14.

**14.7** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima. O descumprimento pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI 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.



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

**14.9** A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Conforme o caso, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou **(iii)** pela eleição de companhia securitizadora substituta, ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (a)** falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; e
- (b)** na hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado.

## **15. Assembleia Especial de Titulares de CRI**

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

**15.2** Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão de Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii)** alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e



- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
  - (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
  - (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

**15.2.1** As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI.

**15.3** A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

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

**15.4** A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado podem ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI por culpa ou dolo da Emissora;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou



- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**15.4.1** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 15.4 acima, cabe à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula 12.7 acima.

**15.4.2** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**15.5** Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI sempre que a Emissora precisar se manifestar ou exercer seus direitos estabelecidos no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá se manifestar e/ou exercer seus direitos.

**15.5.1** A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada nesta Cláusula 15 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos do Termo de Emissão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 15.7 abaixo.

**15.5.2** Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 3.20.4 acima.

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

**15.6** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, bem como na Resolução CVM 81, no que couber, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não,



devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

**15.7 Convocação e Quórum de Instalação.** A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora no seu *website*, que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Especiais seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e na Cláusula 15.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores [www.virgo.inc](http://www.virgo.inc).

**15.8** A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 15.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**15.9** Quando a convocação for requerida por Titulares de CRI a solicitação deverá ser dirigida à Emissora em cópia ao Agente Fiduciário, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.



**15.10** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**15.10.1** Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

**15.10.2** No caso de utilização de meio eletrônico, 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.

**15.10.3** Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**15.11** Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

**15.12** Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

**15.13** Cada CRI, nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.



**15.14** A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**15.15** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**15.16** A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes; ou **(iii)** à pessoa designada pela CVM.

**15.17** Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv)** qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

**15.17.1** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.17 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60, **(i)** os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.17 acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

**15.18** Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização e observados os demais termos e condições abaixo para deliberações a respeito da declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais e da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), as deliberações em Assembleias de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem no mínimo maioria simples dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação.

**15.18.1** Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, dependerá de aprovação, em primeira convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ,



observado que **(1)** caso Titulares de CRI representando tal quórum votem pela não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

**15.18.2** Waiver: a orientação de voto da Emissora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (i) acima ou do item (iii) abaixo, dependerá de aprovação de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em segunda convocação, sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base nos quóruns aqui mencionados.

**15.18.3** Qualificado: as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que impliquem **(i)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(ii)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(iii)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado (exceto para os casos mencionados nas Cláusulas 15.18.1 e 15.18.2, os quais seguirão os quóruns indicados nas respectivas cláusulas), Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI, **(iv)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(v)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

**15.19** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

## **16. Despesas e Fundo de Despesas da Emissão**

**16.1** Correrão por conta do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do agente



de liquidação dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.

**16.2** Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas") **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo VII deste Termo de Securitização serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 16.3 abaixo.

**16.2.1** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora da seguinte forma: uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias especiais dos Titulares dos CRI; (ii) 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; (iii) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants; e (iv) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, mais o custo de auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da data de emissão dos CRI e reajustados 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.

**16.2.2** Despesas adicionais. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 16.2, acima, desde que comprovadas e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas diretamente pela Devedora, às suas exclusivas expensas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos



cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste inciso "(i)"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como quaisquer outras despesas indispensáveis para realização de Assembleias Especiais.

**16.2.3 Tributos das Despesas.** As Despesas pagas nos termos desta Cláusula 16, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**16.2.4 Reestruturação:** Em qualquer Reestruturação, quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente aos valores indicados na Cláusula 16.2.1.

**16.2.5** Entende-se por "Reestruturação" 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; e **(ii)** às ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já programados ou previstos nos Documentos da Operação.

**16.3 Fundo de Despesas.** A Emissora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao



Preço de Integralização das Notas Comerciais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

**16.3.1** O valor mínimo do Fundo de Despesas deverá corresponder a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sendo certo que a Securitizadora está obrigada a enviar os comprovantes de cada pagamento realizado com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e/ou suas respectivas notas fiscais à Devedora. Nos termos deste Termo de Securitização, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que o valor total dos recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição seja, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**16.3.2** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**16.3.3** Para fins deste Termo de Securitização, Aplicações Financeiras Permitidas, significa os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos e outros instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária.

**16.4** Insuficiência de Recursos para pagamento de Despesas. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 16.3 e seguintes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido.



**16.4.1** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.5 abaixo ou poderá solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

**16.4.2** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 16.5 abaixo, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

**16.4.3** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**16.4.4** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**16.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

## **17. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores**

**17.1** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos, que não o imposto sobre a renda, que sejam eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.



**17.2** As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

**17.3** Tributação. Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos mencionados abaixo:

**(i)** Titulares de CRI residentes para fins fiscais no Brasil:

- (1)** Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- (2)** Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).
- (3)** Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- (4)** IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.



- (5) Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.
- (6) Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.
- (7) Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.
- (8) Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).
- (9) PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).
- (10) 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. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como 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), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

- (11) Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

**(ii) Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais**

- (1) Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.
- (2) Investidores 4.373: Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.
- (3) Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

**(iii) Conceito JTF**

- (1) Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.



- (2) A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

**(iv) Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio**

- (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 previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**(v) Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos**

- (1) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

- (vi) Discussões legislativas: Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. De todo modo, qualquer potencial mudança relacionada a esses projetos somente passará a ter vigência no ano seguinte a sua conversão em lei. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.



## **18. Publicidade**

**18.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, quando assim obrigar a regulamentação aplicável, serão realizados mediante publicação de edital no site da Securitizadora, qual seja: virgo.inc.

**18.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

**18.3** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

## **19. Registro deste Termo de Securitização**

**19.1** Este Termo de Securitização, em sua versão eletrônica, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

**19.2** Adicionalmente, este Termo de Securitização será registrado na B3 de acordo com parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

## **20. Fatores de Risco**

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao Avalista e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, às Garantias e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora e/ou o Avalista. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de



investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre o Avalista e/ou sobre as Garantias, 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 ou do Avalista, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 20 como possuindo também significados semelhantes.

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

#### **Riscos da Operação de Securitização e Regime Fiduciário**

***Risco relacionado ao caráter de "operação estruturada" da Emissão, sujeita a um complexo arranjo de contratos.***

A Emissão dos CRI é uma operação estruturada, de forma que a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. A complexidade da estrutura, cumulada com a pouca maturidade, a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá, em situações de stress, implicar em perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

***Risco relacionado à inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a inexistência de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral resulta em riscos aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores. 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 de seus direitos, impactando o retorno da operação.

***Risco relacionado a desconsideração do Patrimônio Separado e comprometimento do regime fiduciário sobre os créditos dos CRI, em virtude de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35***

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, os Créditos Imobiliários, inclusive os recursos decorrentes da execução das Garantias, 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado, e os valores poderão ser insuficientes para o pagamento integral da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares de CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores, o que afetará adversamente o retorno dos CRI e gerar perdas aos Titulares de CRI.

***Risco relacionado à insuficiência do Patrimônio Separado constituído sobre os Créditos Imobiliários***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários, não contando com qualquer coobrigação da Emissora. Considerando que o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, o inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e Avalista 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.



Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora impactará negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, afetando, consequentemente, o retorno dos Titulares dos CRI.

### ***Risco relacionado à ausência de coobrigação da Emissora***

O Patrimônio Separado constituído em favor de Titulares dos 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, ou execução das Garantias. Em caso de não pagamento ou pagamento parcial pela Devedora e Avalista dos Créditos Imobiliários, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores e não estará obrigada a arcar com os valores devidos no âmbito da Emissão, o que poderá impactar os Titulares de CRI.

### **Riscos dos CRI e da Emissão**

#### ***Riscos Gerais***

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora e para o Avalista a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, do Avalista e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, do Avalista e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão, inclusive, sem limitação, do Termo de Emissão e das Garantias podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

#### ***Risco de concentração de devedor***

O risco de crédito dos Créditos Imobiliários é 100% concentrado na Devedora e no seu grupo econômico, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora e pelo Avalista, integrantes do grupo econômico da Devedora, como controladas ou acionistas diretos ou indiretos.

O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Termo de Emissão pela Devedora e pelo Avalista, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.



Todos os riscos aplicáveis à Devedora e Avalista, seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos poderão influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. A materialização de tais riscos e a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e do Avalista e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, gerando perdas aos Investidores.

### ***Risco de crédito e de deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e do Avalista***

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelo Avalista, dos Créditos Imobiliários, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora e do Avalista, os quais podem ser afetados pela situação patrimonial e financeira da Devedora, do Avalista e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico.

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e do Avalista em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI.

Com base nas respectivas informações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$ 391.546.000,00 (trezentos e noventa e um milhões quinhentos e quarenta e seis mil reais), sendo certo que a Securitizadora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e/ou do Avalista.

É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que, caso se materializem, venham a reduzir de forma relevante a capacidade de fazer frente às obrigações assumidas no âmbito da Emissão e da Oferta, causando prejuízos aos investidores.

### ***Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização***

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em decorrência (a) da adesão à Oferta de Resgate Antecipado, (b) do vencimento antecipado das Notas Comerciais (c) da realização de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão; ou (d) do Evento de Indisponibilidade da Taxa DI.

Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar



na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado, sendo que os Investidores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Adicionalmente, em caso de resgate antecipado de parte dos CRI, em razão de adesão parcial à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a negociação dos CRI remanescentes no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.

### ***Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio***

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na liquidação do Patrimônio Separado, inclusive com a assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

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

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Notas Comerciais, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

### ***Risco relacionado ao resgate antecipado dos CRI em caso de Evento de Indisponibilidade da Taxa DI***

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou de extinção, impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI ou às Notas Comerciais por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada assembleia especial para deliberar sobre a taxa substitutiva.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI, as Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI serão objeto de resgate antecipado. Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao



imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado.

### ***Risco da Marcação a Mercado***

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início deste ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, afetando negativamente a liquidez e as condições de negociação dos CRI no mercado secundário.

### ***Riscos relacionados à Tributação dos CRI***

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, uma vez que, nos termos previstos no Termo de Securitização, caso a Devedora, a seu exclusivo critério, opte por não acrescer aos pagamentos os novos tributos decorrentes das alterações tributárias, poderá realizar uma oferta de resgate antecipado do CRI, após a qual, estará encerrada a sua responsabilidade pelo *gross-up* dos novos tributos.

### ***Risco de interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário***

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850,



de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

### ***Risco de originação e formalização dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e dos CRI***

A CCI, emitida no contexto da Emissão, deve estar vinculada aos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Problemas na originação e na formalização, inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre a sua capacidade de produção e limitação de emissão das Notas Comerciais, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, do Termo de Emissão e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição do Termo de Emissão e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

### ***Risco de falta de liquidez dos CRI no mercado secundário***

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

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no inciso II do parágrafo 2º do artigo 43-A da Resolução CVM 60 e no artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Não há qualquer garantia de que o Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

### ***Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por no mínimo maioria simples dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda



compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e aprovações das deliberações de Assembleias Especiais poderão ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Risco relacionado à inexistência de limites de concentração de Investidor e titularidade de posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de CRI em quantidade suficiente para deliberar, isoladamente, pelas matérias objeto de deliberação pelos Titulares de CRI, contrariando interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária. Adicionalmente, a titularidade dos CRI por um ou poucos Investidores poderá impactar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

***Risco relacionado à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado***

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

***Risco de Descasamento entre a Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI***

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que o valor que seria devido caso a Taxa DI utilizada para o cálculo da Remuneração fosse a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI.



### ***Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI***

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3, na qualidade de sucessora da CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

### ***Riscos relacionados a prestadores de serviços dos CRI***

A Emissora conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de liquidação, banco depositário, custodiante, dentre outros. Caso qualquer destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial, intervenção ou eventos de natureza similar, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. As atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. A substituição de referidos prestadores de serviços pode não ser bem-sucedida, bem como resultar em custos adicionais aos Titulares de CRI, impactando adversamente os resultados da Emissão e o retorno do investimento dos Titulares de CRI.

### ***Riscos relacionados à guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários***

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio desses documentos poderá dificultar processos de comprovação e cobrança de valores devidos no âmbito dos CRI, inviabilizar causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

### ***Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI***

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, é necessária a 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 dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares de CRI.

### ***Riscos relacionados à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado***

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora era, na data-base de 30 de abril de 2024, de R\$ 40.236.642,00 (quarenta milhões, duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais) integralizados. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

### ***Riscos relacionados à não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

Em caso de inadimplemento da Devedora e Avalista, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

### ***Risco relacionado à inexistência de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA***

A Oferta dos CRI será registrada perante a CVM sob o rito automático, de forma que as informações prestadas e os documentos da Emissão e da Oferta não foram objeto de análise pela CVM, com dispensa de elaboração de prospecto, lâmina e documento de aceitação, por ser direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais. Adicionalmente, a Emissão dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia



pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Avalista não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta não será registrada na ANBIMA.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, o Avalista e suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário, e (ii) a Oferta não conta com prospecto, lâmina e documento de aceitação, não existindo documentos de *disclosure* de informação da Devedora e Avalista.

Adicionalmente, a CVM poderá, após a Oferta, fazer eventuais exigências, demandar alterações e até determinar o cancelamento da Emissão, o que poderá afetar os Titulares de CRI.

***Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence e não disponibilização de documentos***

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora, à Devedora, ao Avalista e aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam a data-base anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização.

A realização de auditoria jurídica restrita, a carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior à solicitada podem não revelar potenciais contingências da Emissora, da Devedora, do Avalista e dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou fatos e riscos aos quais os Créditos Imobiliários, e o investimento nos CRI estão sujeitos.

Dessa forma, a diligência legal realizada não pode ser entendida como exaustiva, podendo existir pontos não compreendidos e/ou não analisados que afetem a percepção de risco do Investidor a respeito dos CRI e, consequentemente, afetem negativamente a tomada de decisão do Investidor. Referidos pontos podem gerar impactos relevantes e negativos à Emissão e/ou a capacidade de pagamento de tais entidades e, consequentemente, afetem negativamente o pagamento dos CRI.

***Risco relacionado à ausência de processo de diligência legal (due diligence) das informações do formulário de referência da Emissora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora***



O Formulário de Referência da Emissora não é incorporado a este Termo de Securitização e não foi objeto de diligência legal para fins desta Oferta, não sendo emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Emissora. As informações fornecidas no formulário de referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, gerando prejuízos aos Titulares de CRI.

***Risco relacionado à inexistência de registro de companhia aberta da Devedora e as SPEs***

A Devedora e as SPEs não são registradas perante a CVM e, portanto, não têm obrigações de elaboração de formulário de referência e disponibilização de informações recorrentes e eventuais na forma da regulamentação da CVM. Em razão disso, o investidor não terá acesso ao mesmo tipo de informação que teria, caso o investimento fosse realizado em certificados de recebíveis cujo devedor fosse uma sociedade por ações com registro perante a CVM, o que poderá implicar em dificuldades na negociação dos CRI no mercado secundário e dificultar o acompanhamento das atividades e condições, inclusive financeiras, de tais entidades.

***Risco relacionado à não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras da Emissora ou da Devedora***

No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Emissora ou, da Devedora, conforme o caso. Eventual manifestação dos auditores independentes da Emissora e da Devedora, quanto às informações financeiras de tais sociedades poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores quanto à situação financeira da Emissora e da Devedora. Divergências e inconsciências nas informações financeiras da Emissora, Devedora e Avalista podem ter impactos na capacidade financeira de tais entidades, prejudicando o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

***Risco relacionado à não implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição***

O cumprimento das obrigações relacionadas à colocação das Notas Comerciais está sujeito ao atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, à obtenção de anuência prévia para a constituição da Alienação Fiduciária. O não atendimento de uma ou mais condições precedentes, sem a renúncia pelo Coordenador Líder, ensejará a exclusão do regime de garantia firme de colocação e caracterizará modificação da Oferta, podendo, em caso de rescisão deste Contrato, e observado o disposto no artigo 58 da Resolução CVM 160, resultar no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as intenções de investimentos eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por



eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

### ***Risco relacionado à ausência de classificação de risco dos CRI***

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

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os potenciais adquirentes não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais Investidores, afetando a colocação e reduzindo a liquidez dos CRI no mercado secundário.

### ***Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio***

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, em função de condições objetivas de mercado, descritas neste Termo de Securitização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário entre Investidores, poderão ser negociados com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

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

### **Riscos Relacionados às Garantias**



### ***Risco de Não Regularização das Matrículas e Constituição das Alienações Fiduciárias***

As Alienações Fiduciárias não se encontram constituídas nesta data, devendo ser constituída em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por período adicional de 30 (trinta) dias na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária. Não há como assegurar que a constituição das Alienação Fiduciária e seu respectivo registro no Registro Geral de Imóveis serão concluídos de forma adequada e no prazo previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária. Greves, paralisações, problemas em sistema do cartório, atrasos ou dificuldades na regularização das matrículas dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (independentemente do motivo), poderão resultar em demora ou impossibilidade da constituição das Alienações Fiduciárias e seu respectivo registro. O descumprimento do prazo para regularização das matrículas ou para constituição das Alienações Fiduciárias caracterizará um descumprimento de obrigação e poderá resultar no vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, no resgate antecipado dos CRI.

Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado, sendo que os Investidores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Adicionalmente, em caso de inadimplemento de obrigações e vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, sem o pagamento dos valores devidos pela Devedora, a Securitizadora não poderá contar com as Alienações Fiduciária, o que pode impactar a recuperação dos valores pelos Titulares de CRI.

### ***Risco de Deterioração ou Desvalorização do Imóvel***

O valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente poderá sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, como fogo, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros, impactando sensivelmente seu valor de avaliação. Não há como garantir que a Razão de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) será observado durante o prazo da Emissão.

A deterioração ou perda do Imóvel, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária, poderá gerar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na



aquisição dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e dificultar a excussão das Alienações Fiduciária. Ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

### ***Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias***

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O procedimento de excussão das Garantias pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos titulares de CRI, impactando o retorno do investimento.

Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

### ***Riscos relacionados a alterações na legislação aplicável à alienação fiduciária de coisa imóvel***

A Lei 9.514 foi recentemente alterada por meio da entrada em vigor da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. As alterações trazidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023 ainda não foram plenamente analisadas e compreendidas pelo mercado brasileiro. A pouca maturidade do tema e a inexistência de precedentes de execução de alienação fiduciária sob a nova lei resulta em riscos aos Investidores, uma vez que os cartórios não estão familiarizados com os procedimentos introduzidos em razão da referida alteração, podendo existir obstáculos operacionais, atrasos ou divergências de entendimento que dificultem o processo de execução. O Poder Judiciário e autoridades competentes poderão, ao analisar a garantia e interpretar e/ou aplicar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores.

### **Riscos relacionados à Devedora e ao Avalista**

Os riscos a seguir descritos relativos à Devedora e ao Avalista podem impactar adversamente as atividades, situação financeira e patrimonial e a reputação da Devedora e do Avalista. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados à Devedora e ao Avalista devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na capacidade da Devedora e Avalista de cumprir com as obrigações decorrentes da Termo de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização.



***Ineficiência da Devedora em antecipar e prontamente responder às novas tendências, demandas dos consumidores pode impactar a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.***

A performance financeira e o crescimento da Devedora dependem da sua capacidade de identificar, criar e definir tendências relevantes e, antecipar e reagir às alterações nas demandas dos consumidores, que se desenvolvem e alteram rapidamente, sendo difíceis de prever e variam a depender da localização geográfica, acesso a crédito e formas de financiamento de suas compras. Qualquer falha em identificar e responder a tendências e preferências dos consumidores, incluindo eventuais alterações no padrão/hábito de consumo de maneira tempestiva e eficaz, pode impactar negativamente o relacionamento da Devedora com seus clientes. A materialização desses riscos pode impactar a rentabilidade, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Qualquer variação inesperada da demanda para tais ocasiões poderá nos sujeitar a vender estoque excedente a preços significativamente inferiores àqueles inicialmente previstos e comumente praticados, o que reduzirá nossas margens e nos afetará adversamente e de forma relevante.

***Riscos relacionados à falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e do Avalista***

A Devedora e o Avalista estão sujeitos a eventos de falência e, conforme aplicável, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora e do Avalista, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e, conforme aplicável, operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e do Avalista de honrarem as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e demais documentos da Operação, conforme aplicável, consequentemente, dos CRI.

***Riscos relacionados a Procedimentos Judiciais, Administrativos e Arbitrais***

A Devedora figura como parte em diversos procedimentos e processos administrativos, judiciais e arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, entre outras, envolvendo montantes significativos e podem, ainda, se envolver futuramente em novos processos e procedimentos cujos valores envolvidos também sejam relevantes.

As discussões acima referidas podem implicar em custos não previstos para defesa e constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros, bem como, em determinados casos, impactar a reputação da Devedora mesmo antes do desfecho da discussão. Não é possível prever os resultados de tais processos, que podem ser desfavoráveis aos seus interesses. Considerando que a Devedora constitui provisões contábeis apenas para processos com probabilidade de perda provável, não é possível garantir que terá provisões para cobrir total ou parcialmente as perdas decorrentes de seus procedimentos. Decisões desfavoráveis podem impactar de forma adversa e relevante a condução dos negócios, a continuidade das atividades, a situação financeira e patrimonial e a reputação da Devedora. A materialização de tais riscos poderá impactar de forma relevante e adversa a capacidade da



Devedora de cumprir com suas obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, gerando perdas aos investidores dos CRI.

### **Riscos Relacionados à Emissora**

#### ***A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.***

Ao longo do prazo de duração dos CRI a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

#### ***O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de 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 externo. 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.

#### ***Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e da Lei 14.4303, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos



termos de securitização, pela solvência dos devedores. Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

### ***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 nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

### ***Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis***

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento com obrigações previstas neste Termo de Securitização e perante Titulares de CRI.

### ***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".

### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

***O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Emissora, da Devedora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora, da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora e a Devedora podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente***

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações da Emissora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Emissora e da Devedora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Emissora e a Devedora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Emissora e da Devedora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Emissora e a Devedora podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente. Mudanças materiais nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos podem afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Emissora, pela Devedora e pelo Avalista, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos CRI.

### ***Intervenção do Governo Brasileiro na Economia***

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um



efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora, do Avalista e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pelo Avalista e afetar adversamente os Titulares de CRI.

### ***Política Monetária Brasileira***

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Emissora, do Avalista e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

### ***Instabilidade Cambial***

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras



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

### ***Efeitos dos mercados internacionais***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, como os CRI.

### ***A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil***

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Emissora, o Avalista, e sobre os devedores de financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias



podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora e dos devedores dos financiamentos imobiliários. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora, a Emissora e o Avalista, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e do Avalista, impactando, consequentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

### ***Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.***

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que, consequentemente, impactará o mercado e as taxas de juros aplicáveis a títulos e valores mobiliários, podendo influenciar a marcação a mercado dos CRI e o horizonte de investimentos dos investidores.

### ***A Emissora, a Devedora e o Avalista estão sujeitos à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Emissora, da Devedora e do Avalista***

A Emissora, a Devedora e o Avalista estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Emissora, da Devedora e do Avalista de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Emissora, a Devedora e o Avalista estão expostos também a outros riscos, entre os quais:

- (i) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;
- (ii) risco de renegociação ou alteração dos contratos e das normas e tarifas de importação, exportação e transporte existentes;
- (iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;



- (iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Emissora, a Devedora e o Avalista atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora, a Devedora e o Avalista pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora e/ou da Devedora e do Avalista de realizar os pagamentos decorrentes do Termo de Emissão, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

***O conflito militar entre a Rússia e a Ucrânia pode ter um efeito significativo na economia global, em determinados preços de materiais e de commodities e nos negócios da Devedora e do Avalista***

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e rupturas, à medida que o conflito militar entre a Rússia e a Ucrânia se desenrola, após a invasão da Ucrânia pela Rússia, em 24 de fevereiro de 2022. Esse conflito militar e o efeito das sanções econômicas dele resultantes impostas à Rússia e a certos cidadãos e empresas russos poderiam ter um efeito negativo na economia global e são altamente incertos e difíceis de prever. Em consequência disso, muitas entidades fora da região podem ser afetadas negativamente pelo aumento dos preços de *commodities* como petróleo, gás e trigo, ou por uma potencial desaceleração da economia global. A ocorrência de interrupções em empresas de grande porte pode originar questões de liquidez para certas entidades e pode também ter impactos subsequentes na qualidade de crédito de alguns fornecedores. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora e do Avalista, conforme aplicável, podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas às Notas Comerciais Escriturais.

***Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira***

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois.



O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a ruptura da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia.

## **21. Disposições Gerais**

**21.1** Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

**21.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**21.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

**21.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

**21.6** Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 21.8.1 abaixo.

**21.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.



**21.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 15 acima.

**21.8.1** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

**21.8.2** Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 21.8.1 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

**21.9** O Agente Fiduciário dos CRI não será responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**21.10** A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

**21.11** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

**21.11.1** Observado o disposto na Cláusula 21.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.



**21.12** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

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

**21.14** Nos termos do parágrafo 3º do artigo 37 da Resolução CVM 60, os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

**21.15** As Partes declaram, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

**21.16** O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

**21.17** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.



**21.18 Assinatura Digital:** As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

**21.18.1** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Contrato poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil.

## **22. Notificações**

**22.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser realizadas por escrito, preferencialmente por correio eletrônico, 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; e encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

**22.1.1** O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da 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”.

(i) se para a Emissora:

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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



Butantã – São Paulo/SP, CEP 05501-900

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: [atendimento@virgo.inc](mailto:atendimento@virgo.inc)

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Antonio 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); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br); [af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (esse último para preço unitário do ativo)

Site: <https://www.oliveiratrust.com.br>

**22.2** 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 disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet [www.virgo.inc](http://www.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 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI 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.

**22.3** As publicações de Assembleia Especial de Titulares de CRI, serão realizadas na forma da Cláusula 15.7 acima.

**22.4** As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

**22.5** As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

**23. Lei Aplicável e Foro**

**23.1** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.



**23.2** Foro: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 22 de novembro de 2024.

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



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.")

Virgo Companhia de Securitização

DocuSigned by:  
Talia N. J. da Silva  
Assinado por: TALIA NEDEROS PITA CRESTANA 388580030  
CPF: 388580030  
Data/Hora da Assinatura: 22/11/2024 | 19:25 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC SAFEWEB RFB v4  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by:  
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães  
7013B9AD0E2D44D...

Nome:  
Cargo:

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

DocuSigned by:  
DANIEL CALDINO BATISTELA  
Assinado por: DANIEL CALDINO BATISTELA 09070647763  
CPF: 09070647763  
Data/Hora da Assinatura: 22/11/2024 | 19:08 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferência  
C: BR  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/CPFBUS  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

DocuSigned by:  
DANIEL CALDINO BATISTELA  
Assinado por: DANIEL CALDINO BATISTELA 09070647763  
CPF: 09070647763  
Data/Hora da Assinatura: 22/11/2024 | 19:08 BRT  
O: ICP-Brasil, OU: videoconferência  
C: BR  
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRO/CPFBUS  
ICP-Brasil

Nome:  
Cargo:

Testemunhas:

Assinado por:  
Felipe Oliveira  
AC13D42F23154EF...

Nome:  
CPF:

DocuSigned by:  
Evelyn Chen  
47F2CC8E91DA46C...

Nome:  
CPF:



## ANEXO I

### Descrição dos Créditos Imobiliários

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Direitos Creditórios</b>            | Os direitos creditórios vinculados aos CRI são decorrentes da 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, da Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Valor Total</b>                     | A emissão das Notas Comerciais totaliza R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quantidade</b>                      | A emissão compreende 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Data de Emissão</b>                 | A data de emissão das Notas Comerciais é 26 de novembro de 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Valor Nominal Unitário</b>          | O valor nominal unitário das Notas Comerciais é R\$ 1.000,00 (um mil reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Prazo e Forma de Integralização</b> | <p>Para os fins da Emissão, as Notas Comerciais serão (i) subscritas, pela Securitizadora, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais; e (ii) integralizadas, pela Securitizadora, mediante o cumprimento das condições precedentes de liberação, à vista e em moeda corrente nacional, (a) na Primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, e (b) após a Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido da respectiva Remuneração.</p> <p>A integralização das Notas Comerciais está sujeita à verificação de Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição).</p> |
| <b>Devedora</b>                        | 100% dos Créditos Imobiliários são devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Garantias</b>                       | <p>As obrigações principais e acessórias decorrentes dos Créditos Imobiliários são garantidas por:</p> <p><b>(1)</b> aval outorgado no âmbito do Termo de Emissão por <b>ANTONIO ROBERTO DE MATOS</b>, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/1977, portador da Cédula de Identidade RG nº</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <p>8.417.197 e inscrito no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 821.640.378-04, com anuência de sua cōnjuge, <b>SILVIA PAVILAVICIUS DE MATOS</b>, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.724.315-2, inscrita no CPF sob o nº 056.406.338-08, residentes e domiciliados na Rua Professor Alexandre Correia, nº 310, apto 81, Morumbi, CEP: 05657-230; e</p> <p><b>(2)</b> alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Prazo e Data de Vencimento</b> | As Notas Comerciais terão prazo de vigência de 1821 (mil oitocentos e vinte e um) dias contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de novembro de 2029.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Atualização Monetária</b>      | O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Remuneração</b>                | Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida exponencialmente de spread de 3,05% (três inteiros e cinco centésimos) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, na forma do Termo de Emissão. |
| <b>Pagamento de Remuneração</b>   | Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais ou do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais será feito nas datas previstas no Anexo II ao Termo de Emissão, sendo (a) o primeiro pagamento em 20 de dezembro de 2024, e (b) o último na Data de Vencimento.                                                                                                                                                                                                                                       |



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Amortização</b>         | Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de oferta de resgate antecipado das Notas Comerciais ou do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado nas datas previstas no Anexo II ao Termo de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 21 de dezembro de 2026, e o último na Data de Vencimento.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Encargos Moratórios</b> | Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Emissora nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Notas Comerciais, calculada pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; (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 2,00% (dois inteiros por cento) (" <u>Encargos Moratórios</u> "). |



## ANEXO II

### Declaração da Instituição Custodiante

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante e de agente fiduciário dos CRI e ("Instituição Custodiante" e "Agente Fiduciário", respectivamente), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), celebrado em 22 de novembro de 2024 entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na categoria "S2", sob o n.º 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba nº 207, Andar 16, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia: 1 (uma) via eletrônica do Termo de Emissão; 1 (uma) via eletrônica 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, em série única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do "*Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia De Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 22 de novembro de 2024.



## ANEXO III

### Datas de Pagamento dos CRI

| N  | Data de Pagamento | Tai     | Incorpora Juros? |
|----|-------------------|---------|------------------|
| 1  | 24/12/2024        | 0,0000% | SIM              |
| 2  | 22/01/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 3  | 24/02/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 4  | 24/03/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 5  | 24/04/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 6  | 22/05/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 7  | 24/06/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 8  | 23/07/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 9  | 22/08/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 10 | 24/09/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 11 | 22/10/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 12 | 25/11/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 13 | 24/12/2025        | 0,0000% | SIM              |
| 14 | 22/01/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 15 | 24/02/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 16 | 24/03/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 17 | 23/04/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 18 | 22/05/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 19 | 24/06/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 20 | 22/07/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 21 | 24/08/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 22 | 23/09/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 23 | 22/10/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 24 | 25/11/2026        | 0,0000% | SIM              |
| 25 | 23/12/2026        | 2,6875% | SIM              |
| 26 | 22/01/2027        | 2,7671% | SIM              |
| 27 | 24/02/2027        | 2,8417% | SIM              |
| 28 | 24/03/2027        | 2,9406% | SIM              |
| 29 | 23/04/2027        | 3,0356% | SIM              |
| 30 | 24/05/2027        | 3,1270% | SIM              |
| 31 | 23/06/2027        | 3,2346% | SIM              |
| 32 | 22/07/2027        | 3,3496% | SIM              |
| 33 | 24/08/2027        | 3,4532% | SIM              |
| 34 | 22/09/2027        | 3,6142% | SIM              |
| 35 | 22/10/2027        | 3,7473% | SIM              |
| 36 | 24/11/2027        | 3,9012% | SIM              |
| 37 | 22/12/2027        | 4,0778% | SIM              |
| 38 | 24/01/2028        | 4,2300% | SIM              |



|    |            |           |     |
|----|------------|-----------|-----|
| 39 | 23/02/2028 | 4,4366%   | SIM |
| 40 | 22/03/2028 | 4,6919%   | SIM |
| 41 | 25/04/2028 | 4,8923%   | SIM |
| 42 | 24/05/2028 | 5,1746%   | SIM |
| 43 | 22/06/2028 | 5,4677%   | SIM |
| 44 | 24/07/2028 | 5,7757%   | SIM |
| 45 | 23/08/2028 | 6,1430%   | SIM |
| 46 | 22/09/2028 | 6,5690%   | SIM |
| 47 | 24/10/2028 | 7,0453%   | SIM |
| 48 | 23/11/2028 | 7,6145%   | SIM |
| 49 | 22/12/2028 | 8,2378%   | SIM |
| 50 | 24/01/2029 | 8,9959%   | SIM |
| 51 | 22/02/2029 | 9,9251%   | SIM |
| 52 | 22/03/2029 | 11,0294%  | SIM |
| 53 | 24/04/2029 | 12,4014%  | SIM |
| 54 | 23/05/2029 | 14,2073%  | SIM |
| 55 | 22/06/2029 | 16,5827%  | SIM |
| 56 | 24/07/2029 | 19,9103%  | SIM |
| 57 | 22/08/2029 | 24,9235%  | SIM |
| 58 | 24/09/2029 | 33,2560%  | SIM |
| 59 | 24/10/2029 | 49,9436%  | SIM |
| 60 | 23/11/2029 | 100,0000% | SIM |



## **Anexo IV**

**Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Lastro**

| <b>Imóvel</b>                           | <b>RGI</b> | <b>Matrícula</b> | <b>Endereço</b>                                                  | <b>Proprietário e CNPJ</b>                                                                                           | <b>Está sob regime de incorporação?</b> | <b>Possui habite-se?</b> | <b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b> | <b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b> | <b>Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</b> |
|-----------------------------------------|------------|------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Condomínio Edifício Excellence Perdizes | 2º CRI     | 144.193          | R. Itapicuru, 837 – Perdizes – São Paulo – SP – CEP 05006-970    | EXTO BLUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 35.251.181/0001-03)                                               | S                                       | N                        | 3.200,000                                                                            | 5%                                                                              | Não                                                                                                                 |
| Condomínio Edifício Splend Moema        | 2º CRI     | 259.268          | Av, Juriti, 646 – Moema – São Paulo – SP – CEP 04520-001         | EXTO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 31.994.680/0001-30)                                                | S                                       | N                        | 10.000.000                                                                           | 14%                                                                             | Não                                                                                                                 |
| Ampére Brooklin                         | 1º CRI     | 294.895          | R. André Ampére, 136 – Brooklin – São Paulo – SP – CEP 04562-080 | TGSP-54 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 30.171.576/0001-82), sociedade da qual a EXTO GRETA EMPREENDIMENTOS | S                                       | N                        | 4.000.000                                                                            | 6%                                                                              | Não                                                                                                                 |



|                       |         |         |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                    |   |   |            |     |     |
|-----------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------------|-----|-----|
|                       |         |         |                                                                                  | IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 35.034.431/0001-53) é sócia na proporção de 50%.                                                                                                                      |   |   |            |     |     |
| Terreno Unificado     | 10º CRI | 172.407 | R. Paulistânia, 196 – Sumarezinho – São Paulo – SP – CEP 05440-000               | EXTO LED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 43.026.373/0001-44)                                                                                                                          | N | N | 4.0000.000 | 6%  | Não |
| Terreno Unificado     | 15º CRI | 147.310 | R. George Eastman, 213 – Vila Tramontano – São Paulo – SP – CEP 05690-000        | TGSP-113 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 42.447.379/0001-22), sociedade da qual a EXTO STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 43.026.494/0001-96) é sócia na proporção de 50%. | N | N | 18.000.000 | 26% | Não |
| Terreno Unificado     | 2º CRI  | 137.324 | R. Pinto Gonçalves, 111 – Perdizes – São Paulo – SP – CEP 05005-010              | EXTO COR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 29.773.258/0001-02)                                                                                                                              | N | N | 3.000.000  | 4%  | Não |
| Terreno Unificado     | 14º CRI | 254.717 | Av. Prof. Ascendino Reis, 585 – Vila Clementino – São Paulo – SP – CEP 04027-000 | EXTO LAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 43.026.634/0001-26)                                                                                                                         | N | N | 7.000.000  | 10% | Não |
| Terreno Unificado     | 18º CRI | 294.724 | R. Carlos Lima Morel, 67 – Morumbi – São Paulo – SP – CEP 05615-040              | EXTO TIME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 43.026.615/0001-08)                                                                                                                         | N | N | 3.000.000  | 4%  | Não |
| Terrenos em aquisição | 15º CRI | -       | R. Gil Eanes, 406 – Brooklin – São Paulo – SP – CEP 04601-041                    | EXTO BLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 37.851.239/0001-85)                                                                                                                        | N | N | 9.300.000  | 13% | Não |



|                       |         |   |                                                                         |                                                                           |   |   |           |    |     |
|-----------------------|---------|---|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---|---|-----------|----|-----|
| Terrenos em aquisição | 14º CRI | - | Al. dos Maracatins, 857 – Indianópolis – São Paulo – SP – CEP 04089-012 | EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 52.347.670/0001-82)     | N | N | 5.000.000 | 7% | Não |
| Terrenos em aquisição | 18º CRI | - | R. Alvarenga, 879 – Butantã – São Paulo – SP – CEP 05509-001            | EXTO AIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (CNPJ 20.499.041/0001-81) | N | N | 3.500.000 | 5% | Não |



**Tabela 2 – Cronograma Indicativo de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro**

| CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares) |                                                                               |                    |                    |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Imóvel Lastro                                                 | Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$) | 2º semestre fiscal | 1º semestre fiscal | 2º semestre fiscal | 1º semestre fiscal |
|                                                               |                                                                               | 2024               | 2025               | 2025               | 2026               |
|                                                               |                                                                               | R\$                | R\$                | R\$                | R\$                |
| EXTO BLUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                  | 2.200.000                                                                     | 800.000            | 1.400.000          |                    |                    |
| EXTO MAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                   | 10.000.000                                                                    | 4.000.000          | 6.000.000          |                    |                    |
| EXTO GRETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.             | 4.000.000                                                                     | 1.000.000          | 2.000.000          | 1.000.000          |                    |
| EXTO LED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.               | 4.000.000                                                                     | 500.000            | 1.000.000          | 1.500.000          | 1.000.000          |
| EXTO STAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.              | 18.000.000                                                                    |                    | 8.000.000          | 8.000.000          | 2.000.000          |
| EXTO COR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                   | 3.000.000                                                                     | 500.000            | 500.000            | 1.000.000          | 1.000.000          |
| EXTO LAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.              | 7.000.000                                                                     | 1.000.000          | 3.000.000          | 3.000.000          |                    |
| EXTO TIME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.              | 3.000.000                                                                     | 500.000            | 500.000            | 1.000.000          | 1.000.000          |
| EXTO BLANC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.             | 9.300.000                                                                     | 6.000.000          | 3.300.000          |                    |                    |
| EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                   | 5.000.000                                                                     | 3.000.000          | 2.000.000          |                    |                    |
| EXTO AIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.                   | 3.500.000                                                                     | 2.000.000          | 1.500.000          |                    |                    |







## ANEXO V

### Declaração do Regime Fiduciário

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, registrada na categoria "S2", sob o nº 728, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba nº 207, Andar 16, Conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 223ª (ducentésima vigésima terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Securitizadora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 22 de novembro de 2024 ("Termo de Securitização"), que institui o Regime Fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários que servem de lastro a esta Emissão; (b) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, que integram a Patrimônio Separado da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [●] de novembro de 2024.

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



## ANEXO VI

### Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Série:</b> 338                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 200000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2041                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>IPCA + 5,8% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
| <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:</b> 345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 23000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 18/08/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <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 CIA SEC 158E</b> |  |
| <b>Ativo: CRI</b>                   |  |



|                                                                                                                   |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Série:</b> 1                                                                                                   | <b>Emissão:</b> 158                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 85.000.000,00                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 85000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/08/2034                                                                             |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,9811% a.a. na base 252.                                                            |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                              |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                      |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) As Alienação Fiduciárias de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada. |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 176E                                          |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 176                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.500.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 32500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,16% a.a. na base 252.                  |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 180E                                          |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 180                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.507.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 33507 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 0,4% a.a. na base 252.                   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 180E                                          |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 180                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 206.446.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 206446 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,9328% a.a. na base 252.                       |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 180E                                          |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 3                                                              | <b>Emissão:</b> 180                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 132.617.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 132617 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 11,8862% a.a. na base 252.                       |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 193E |
|-------------------------------------|



|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 193</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 175.000.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 175000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 25/02/2030</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.</b>                  |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 193E</b>                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                              | <b>Emissão: 193</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000,00</b>                              | <b>Quantidade de ativos: 75000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 25/02/2030</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,494% a.a. na base 252.</b>                        |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 194E</b>                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 194</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 17000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 29/08/2029</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.</b>                         |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 194E</b>                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                              | <b>Emissão: 194</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 28000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 29/08/2029</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>                            |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 199E</b>                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 199</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 55000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 31/08/2028</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>                           |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |



**Garantias:** Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 199E</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 199</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 55000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 28/04/2034</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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| <p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.</p> |                                    |

|                                                      |                                    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO CIA SEC 199E</b>                  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                    |                                    |
| <b>Série: 3</b>                                      | <b>Emissão: 199</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00</b>  | <b>Quantidade de ativos: 55000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 28/04/2034</b>                |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 252.</b> |                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Araucária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Arujá; (iii) Cessão Fiduciária Araucária e Arujá - (a) o Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios, presentes e futuros, de sua titularidade e que venham a ser de sua titularidade, decorrentes dos aluguéis previstos no Contrato de Locação Araucária, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pelo Locatário Araucária por força do Contrato de Locação Araucária, incluindo, mas não se limitando à totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Araucária, na proporção correspondente à fração ideal de 56,18% titulada pelo Fiduciante sobre o Empreendimento Araucária, sujeita ao Evento de Integração Araucária, (b) o Fiduciante promete ceder fiduciariamente à Fiduciária os direitos creditórios de sua titularidade decorrentes de quaisquer contratos de locação, presentes e futuros, que tenham por objeto o Empreendimento Arujá, desde que necessários e em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Cobertura (conforme definido na Cláusula 5.1.1 do Contrato de Cessão), de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula Sétima deste Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Apólices do Seguro Patrimonial; (vi) Seguro de Lucros Cessantes.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| <b>Série:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 152          |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/11/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |
| <p><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.</p> |                              |

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <p><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 de Obras; (viii) Fundo de Reserva.</p> |                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| <p><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</p> |                              |



**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 SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <b>Série:</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão: 21</b>           |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/05/2032</b>                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                              |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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. |                              |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>                                                                                                                                                  |                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |
| <b>Série:</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão: 21</b>           |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/05/2032</b>                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                              |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                              |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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. |                              |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>                                                                                                                                                  |                              |

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



|                                                                              |                              |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Série:</b>                                                                | <b>Emissão:</b> 208          |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2032                                        |                              |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                        |                              |
| <b>Status:</b>                                                               |                              |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                              |

|                                                                              |                              |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                              |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                              |
| <b>Série:</b>                                                                | <b>Emissão:</b> 208          |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2032                                        |                              |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                        |                              |
| <b>Status:</b>                                                               |                              |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Emissão:</b> 3               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.336.435,54                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 51 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 05/08/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
| <b>Taxa de Juros:</b> 9% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |
| <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:</b> (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>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 91                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 140.000.000,00                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 140000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/03/2027                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,25% 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: 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: 17/03/2027</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| <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: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</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\$ 155.460.000,00</b>                                                                     | <b>Quantidade de ativos: 155460</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/04/2029</b>                                                                                    |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.</b>                                                                   |                                     |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                              |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022; |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>                    |                                     |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b> |                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                 |                    |
| <b>Série: 1</b>                                   | <b>Emissão: 10</b> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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 avalisa 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                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.                                                                                                                                                  |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 13                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.913.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 12913 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,25% 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 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 conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. |                                    |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                 |                    |
| <b>Série:</b> 1                                   | <b>Emissão:</b> 86 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 117.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 117000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 9,5% 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 19                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 9.900.000.000,00                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 99000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 11/05/2033                                                                                                                                                 |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 360.                                                                                                                                     |                                    |
| <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 dos 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.

**Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão: 25</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos: 105000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 30/06/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <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: 1</b>                                                                               | <b>Emissão: 38</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00</b>                                          | <b>Quantidade de ativos: 150000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 21/07/2027</b>                                                         |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.</b>                                      |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                          |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b>                  |                                     |
| <b>Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.</b> |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período: 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> |                                    |
| <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</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |



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>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:</b> (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 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>                                |                                    |



**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:** 1

**Emissão:** 30

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 9.095.000,00

**Quantidade de ativos:** 9095

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

**Taxa de Juros:** IPCA + 8,9% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - 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:** 1

**Emissão:** 31

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 216.479.000,00

**Quantidade de ativos:** 216479

**Data de Vencimento:** 15/08/2029

**Taxa de Juros:** IPCA + 7,834% a.a. na base 252.

IPCA + 8,215% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2022.

**Garantias:** (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 irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Garantias:</b> (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) <b>Cessão Fiduciária:</b> 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 nº38648-1, 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) <b>Alienação Fiduciária de Cotas:</b> pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) <b>Fundo de Reserva:</b> 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) <b>Fundo de Despesas:</b> 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) <b>Fundo de Juros:</b> 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: 1</b>                                    | <b>Emissão: 35</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00</b> | <b>Quantidade de ativos: 9100</b> |
| <b>Data de Vencimento: 21/02/2028</b>              |                                   |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.</b> |                                   |
| <b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>           |                                   |



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

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

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 48

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 5.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 5000

**Data de Vencimento:** 22/10/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 12,68% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.

**Garantias:** (i) **Aval:** avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 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.**

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 27

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 105.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 1000

**Data de Vencimento:** 25/09/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos e Documentos Comprobatórios 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;

**Garantias:** (i) **Fiança:** como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) **Alienação Fiduciária de Imóveis:** (a) de certos imóveis listados no respectivo



**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) 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: 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.**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                       |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão: 63</b>                    |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quantidade de ativos: 18500000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 13/10/2037</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |
| <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: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.</b> |                                       |

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


**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:**

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                |                                        |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                |                                        |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão: 56</b>                     |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00</b>                                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos: 362300000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/10/2029</b>                                                                                                                                                                                            |                                        |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                       |                                        |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                      |                                        |
| <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: 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: 70</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 47000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 24/11/2032</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <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: (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> |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 65</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 45254</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/11/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <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: (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>                                                                             |                                    |

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
| <p><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</p> |                                   |

|                                                                                                   |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                 |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                 |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                   | <b>Emissão:</b> 62                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 542.426.000,00                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 542426 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2027                                                             |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.                                       |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                       |                                     |
| <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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                 |                    |
| <b>Série:</b> 1                                   | <b>Emissão:</b> 76 |



|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 600.000.000,00                                                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 600000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2027                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <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:</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> 73                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.100.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 6610 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 11/05/2039                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
| <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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 67                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.                       |                                    |
| <b>Status:</b> JUDICIAL                                                      |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> Fiança prestada pela Light S.A.                            |                                    |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                 |                    |
| <b>Série:</b> 1                                   | <b>Emissão:</b> 68 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.900.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 12900 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/01/2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <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) <b>Cessão Fiduciária:</b> Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) <b>Fiança:</b> ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) <b>Fundo de Reserva:</b> Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) <b>Fundo de despesa:</b> 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) <b>Fundo de Juros:</b> 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão:</b> 72                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quantidade de ativos:</b> 10000 |
| <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) <b>Como fiadores:</b> Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) <b>Fundo de despesa:</b> mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) <b>Fundo de reserva:</b> Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) <b>Cessão Fiduciária:</b> 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) <b>Alienação Fiduciária de quotas:</b> 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.                                                                              |                                    |
| <b>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> |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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: (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> |                                    |

|                                                     |                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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: 31/12/2024</b>               |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>  |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                         |                                    |



**Inadimplementos no período:** 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.

**Garantias:** (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.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 101**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 10500**

**Data de Vencimento: 25/07/2029**

**Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes 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 Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente, referente aos meses de Março, Junho, Julho e Agosto de 2023.

**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>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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: (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>                                                                                                                                                 |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>                         |                                    |



**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Comprovação do atendimento à Destinação de Recursos Futura, referente ao semestre encerrado em Agosto de 2023.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 19.484.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 116**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 37.243.000,00**

**Quantidade de ativos: 37243**

**Data de Vencimento: 24/08/2027**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências 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.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 117**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 43000**

**Data de Vencimento: 17/09/2027**

**Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: (i) Aval.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 111**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 47.400.000,00**

**Quantidade de ativos: 47400**

**Data de Vencimento: 13/10/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 3,17% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências Não Pecuniárias: - Averbação da matrícula dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária.

**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>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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                     |

|                                                                                                                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: 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>Inadimplimentos 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:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado junto aos RTDs de Guarulhos-SP e São Paulo-SP. |                                    |
| <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:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                 |                                    |
| <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:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Garantias:</b> 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>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>                                                         |                                    |
| <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: 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: Não ocorreram inadimplementos no período.</b> |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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: 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: 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:</b> 100% do CDI + 1,4% a.a. na base 252.                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |

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

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 154                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 10000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/06/2028                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.                           |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

**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 1º ofício 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.   |                                    |



**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 152

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 14.200.000,00

**Quantidade de ativos:** 14200

**Data de Vencimento:** 22/11/2027

**Taxa de Juros:** IPCA + 9,6% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, (b) WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA, e (c) CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas 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.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 153

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 10.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 10000

**Data de Vencimento:** 26/07/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**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>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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TELLUS HEALTHCARE & MIXED-USE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 39.317.176/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas 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 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista RICARDO CIARCIA RAMIRES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os Imóveis descritos nas matrículas nºs 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 nº 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>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 nº 46.995.637/0001-66; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nºs 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:</b> 22/07/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Garantias:</b> 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 Unidade, (b) a promessa de cessão fiduciária de 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, (a) das futuras vendas das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário; e (b) das futuras vendas a prazo das Unidades cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 178                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 91.817.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 91817 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/07/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <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</p> |                                    |



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 o 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 Evoluta 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 Fiduciantes, seja qual for o motivo ou origem, incluindo, sem limitação, quaisquer novas quotas adquiridas por meio de incorporação, fusão, troca, desdobramento, grupamento, bonificação, reorganização societária envolvendo as Sociedades ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas, (iii) de todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra as Sociedades e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não limitado a, todos os seus frutos, rendimentos, bonificações, vantagens pecuniárias, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio, direitos de crédito de pagamento de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), mútuos e distribuição de lucros; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Despesas.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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</b> |                                     |



**EMPREENHIMENTOS 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>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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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 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 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 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:</b> 17/12/2024                                        |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 165                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 12000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/06/2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Garantias:</b> 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>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão:</b> 175               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 6000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/07/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>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 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>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão: 185</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos: 27000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 24/07/2029</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 9% 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 - 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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 181</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.268.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 90268</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/06/2031</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: 184</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 141.788.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos: 141788</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/06/2034</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 8,783% 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 Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas n°s 142.888, 120.274, 120.275 e 120.012, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas - sobre a totalidade das Cotas da Francorchamps Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.829.992/0001-86, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Cotas, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. (ii) Alienação</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\$ 100.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos: 100000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 16/07/2031</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,95% 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 COMPANHIA BRASILEIRA DE CEMITERIOS E CREMATORIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 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</b> |                                     |



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: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão: 179</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos: 50000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 25/07/2039</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) GSR SHOPPING LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.760.207/0001-52, e (b) FERNANDES ARAUJO ADMINISTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.043.041/0001-77; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da FERNANDES ARAUJO RJ-08 PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.724.593/0001-86; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária - prometeram ceder fiduciariamente (a) o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios Novo Mall, (b) a GSR e a RJ-02 cedem fiduciariamente o domínio resolúvel e a posse indireta do montante decorrente dos Direitos Creditórios São Gonçalo Shopping que forem a elas liberados para livre movimentação nos termos da cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária Isec e do Termo de Securitização Isec (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão: 150</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos: 15000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarica Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, |                                    |



valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva.

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 201</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 114.500.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 114500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 03/01/2030</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>                          |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 197</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 100000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 28/08/2030</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>                   |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 203</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 15000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 26/09/2029</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>                     |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 207</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: IPCA + 9,2% a.a. na base 252.</b>                          |                                    |
| <b>Status: NAO COLOCADA</b>                                                  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.</b> |                                    |

|                                                     |                                    |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>   |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                   |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                     | <b>Emissão: 210</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.309.000,00</b> | <b>Quantidade de ativos: 70309</b> |
| <b>Data de Vencimento: 25/10/2029</b>               |                                    |



|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.                            |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 205                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2026                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 0,7% a.a. na base 252.                   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 212                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 93.127.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 93127 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/11/2029                                        |                                    |
| <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>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão:</b> 221                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 80000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 14/05/2031                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,65% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Garantias:</b> Relação de Garantia: (i) Aval: O Aval será prestado por José Ari Dal Pozzo e Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Seguro Patrimonial |                                    |

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <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:</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: 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>                                                                                                                                                                                                                                        |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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. |                                   |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>                                                                                                                                                  |                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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 dos 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.

**Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 25**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 185000**

**Data de Vencimento: 30/06/2037**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 26**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 20000**

**Data de Vencimento: 18/07/2029**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**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 Contrato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contrato.** (ii) **Cessão Fiduciária de Recebíveis:**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 48**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 5000**

**Data de Vencimento: 22/10/2025**

**Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Mensal de Gestão referente ao mês de novembro de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Demonstrações financeiras combinadas completas e auditadas da Devedora (Maluhia); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente; - Registro do Contrato Social da Devedora constando a Alienação Fiduciária de Participação Social na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Caetano do Sul e do RTD SP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participação Societária registrado no RTD de São Caetano do sul e do RTD SP.

**Garantias:** (i) **Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA.** (ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102**



unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 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) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável. |                                    |

|                                                               |                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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>                                   |                                   |



**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 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.

**Garantias:** (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 51**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 10000**

**Data de Vencimento: 20/03/2026**

**Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**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 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: 2**

**Emissão: 29**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 16.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 16500**

**Data de Vencimento: 06/12/2032**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (IZP Haddoc) referente ao ano exercício de 2023.

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão: 56</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00</b>                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos: 37700</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/10/2029</b>                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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: 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: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 65</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 90508</b> |
| <b>Data de Vencimento: 22/11/2034</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <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: (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>                                                                             |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |
| <b>Série: 2</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: (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,</b> |                                   |



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: 2</b>                                    | <b>Emissão: 72</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00</b> | <b>Quantidade de ativos: 3500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>              |                                   |
| <b>Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.</b>        |                                   |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                        |                                   |



**Inadimplementos no período:** 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.

**Garantias:** (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 91**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 50000**

**Data de Vencimento: 22/03/2027**

**Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias:** (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL; e (II) Cessão Fiduciária: (a) Conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos; e (b) Totalidade dos Dividendos Cedidos.

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 86**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 17.233.000,00**

**Quantidade de ativos: 17233**

**Data de Vencimento: 15/03/2038**

**Taxa de Juros: PRE + 15,1624% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências 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: (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>                                                                                                                                                 |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão: 116</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos: 32500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 24/08/2027</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: - 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. |                                    |
| <b>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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. |                                   |



**Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas**, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) **Fundo de Despesas:** Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) **Fundo de Reserva:** Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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: 17/09/2027</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% 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: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão: 111</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos: 12600</b> |
| <b>Data de Vencimento: 13/10/2028</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 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: 2</b>                                                              | <b>Emissão: 123</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 250019</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/01/2031</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 106% 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: 2</b>                                                                                                                                                   | <b>Emissão: 125</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.700.000,00</b>                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos: 14700</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/12/2028</b>                                                                                                                             |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                  |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                       |                                    |
| <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: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária</b>                                                                                                              |                                    |

|                                                                                                                                              |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                            |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                              | <b>Emissão: 132</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 12000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 13/12/2038</b>                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.</b>                                                                                        |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                         |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                 |                                    |
| <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: 2</b>                                                              | <b>Emissão: 138</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 268.068.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 268068</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/02/2028</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: PRE + 11% 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: 2</b>                                                              | <b>Emissão: 145</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.850.000,00</b>                          | <b>Quantidade de ativos: 80850</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/03/2029</b>                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 1% 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: 2</b>                                   | <b>Emissão: 134</b> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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:</b> CRI                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 155                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 68.881.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 68881 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/04/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 114% 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> 154               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 8000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/06/2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</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 1º ofício 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: 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                        |
| <b>Garantias:</b> 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>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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |
| <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 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 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: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão: 175</b>               |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos: 3000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 22/07/2027</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 12% 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 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 de Obras; (viii) Fundo de Reserva. |                                   |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> |                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                 |                    |
| <b>Série: 2</b>                                   | <b>Emissão: 96</b> |



|                                                                              |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.435.796,50                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 6435 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 14/05/2043                                        |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.                           |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 177                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 35424 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 08/07/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão:</b> 7                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/07/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 0,0001% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                 |                     |
| <b>Série:</b> 2                                   | <b>Emissão:</b> 101 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.300.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 4300 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 21/02/2033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
| <p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências Não Pecuniárias: - Demonstrações Financeiras da Emitente e das Intervenientes 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 Intervenientes Garantidores; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da PHV registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel da LS registrado no RGI competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no cartório de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das partes signatárias; e - Relatório relativo ao andamento e evolução das obras, que trará um comparativo de evolução das obras contra o Relatório de Medição imediatamente anterior, e a projeção de evolução das obras para o mês imediatamente subsequente, referente aos meses de Março, Junho, Julho e Agosto de 2023.</p> |                                   |
| <p><b>Garantias:</b> (I) <b>Aval:</b> Aval prestado pelo avalista, sendo ele: <b>PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS</b>; (II) <b>Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:</b> 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) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel:</b> (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) <b>Carta de Fiança Bancária:</b> Carta Fiança de nº 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de 10.000.000 milhões de reais; (V) <b>Fundo de Despesa</b>; (VI) <b>Fundo de Obra</b>; e (VII) <b>Fundo de Reserva</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 150               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 11000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,2% 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) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n.º 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva. |                                    |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 197                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 100000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/08/2034                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% 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> 207                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 22000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,15% a.a. na base 252.                         |                                    |
| <b>Status:</b> NAO COLOCADA                                                  |                                    |
| <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> 205 |



|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 14/10/2031                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.                     |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 212                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 106.873.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 106873 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/11/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 15,1447% a.a. na base 252.                       |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                                                                                            |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                          |                                   |
| <b>Ativo:</b> CR                                                                                                                           |                                   |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 8000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2029                                                                                                      |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.                                                                                   |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                       |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                               |                                   |
| <b>Garantias:</b> (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros. |                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 25                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2037                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 3                                            | <b>Emissão:</b> 35                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00        | <b>Quantidade de ativos:</b> 10000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 21/02/2028                      |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do 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> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Emissão:</b> 27                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 450.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quantidade de ativos:</b> 45000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 27/09/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,25% 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 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 61                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.200.000,00                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 3200 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 21/01/2026                                                                                                                                                                          |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.                                                                                                                                                  |                                   |
| <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.

**Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 3**

**Emissão: 51**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 10000**

**Data de Vencimento: 20/03/2026**

**Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**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 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: 3**

**Emissão: 58**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 4500**

**Data de Vencimento: 20/12/2034**

**Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - 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: 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: Pendências: - Renovação da Classificação de Risco da operação;</b> |                                    |
| <b>Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.</b>                          |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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: 19/02/2035</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |
| <b>Inadimplementos no período: 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> |                                   |
| <b>Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de</b>                                                                                                                                                                               |                                   |



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:</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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 3                                                              | <b>Emissão:</b> 134                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.452.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 63452 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2030                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 12,7014% a.a. na base 252.                       |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |



**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>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                   |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 154               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 7000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/06/2028                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                   |
| <p><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 1º ofício 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.</p> |                                   |

|                                                                                                                                                   |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                 |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                 |                                   |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                                   | <b>Emissão:</b> 132               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.784.000,00                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 5784 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2038                                                                                                             |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.                                                                                                 |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                              |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                      |                                   |
| <p><b>Garantias:</b> (i) Aliações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva.</p> |                                   |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> |                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                 |                    |
| <b>Série:</b> 3                                   | <b>Emissão:</b> 96 |



|                                                                              |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.290.531,00                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 4290 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 14/05/2043                                        |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% 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> 150                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 10000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,15% 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: (a) BRG Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.457.690/0001-79, (b) Midhaw Administração e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 10.505.415/0001-70, (c) GIP Invest Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.432.844/0001-89, (d) Ricardo Ciarcia Ramires, e (e) Antonio Carlos Braga dos Santos; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Ilha Paradiso Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.798.269/0001-26, incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 50.348, 50.033, 6.287, 32.463 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (bem como se compromete a ceder e a transferir fiduciariamente) todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Custos; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Liquidez; (viii) Fundo de Obras; e (ix) Fundo de Reserva. |                                    |

|                                                                                                                                            |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                          |                                   |
| <b>Ativo:</b> CR                                                                                                                           |                                   |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 1                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 2.000.000,00                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 2000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2029                                                                                                      |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,01% a.a. na base 252.                                                                                        |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                       |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                               |                                   |
| <b>Garantias:</b> (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros. |                                   |

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



|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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:</b> Não ocorreram inadimplementos 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: 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:</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: 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:</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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                   |
| <p><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</p> |                                   |

|                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>  |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                  |                                   |
| <b>Série: 4</b>                                    | <b>Emissão: 72</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b> | <b>Quantidade de ativos: 1000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/02/2035</b>              |                                   |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b> |                                   |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                        |                                   |



**Inadimplimentos no período:** 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.

**Garantias:** (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho; (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação; (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI; (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes; e (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade.

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                     |
| <b>Série: 4</b>                                                              | <b>Emissão: 145</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 230.950.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 230950</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/03/2029</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: PRE + 11,6346% a.a. na base 252.</b>                       |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                                                                                            |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                          |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                          |                                   |
| <b>Série: 4</b>                                                                                                                            | <b>Emissão: 132</b>               |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 2.479.000,00</b>                                                                                         | <b>Quantidade de ativos: 2479</b> |
| <b>Data de Vencimento: 13/12/2038</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: (i) Aliações 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: CR</b>                                                             |                                     |
| <b>Série: 4</b>                                                              | <b>Emissão: 3</b>                   |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 189.837.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 189837</b> |
| <b>Data de Vencimento: 21/10/2026</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.</b>                  |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |



**Garantias:** Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Série: 5</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:</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: 5</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: 5</b>                                   | <b>Emissão: 132</b> |



|                                                                                                                                              |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.411.000,00                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 13411 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2038                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.                                                                                            |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 6                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 132               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.748.000,00                                                                                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 5748 |
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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 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>Inadimplimentos 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:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |
| <b>Série:</b> 114                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 4                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 97.500.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 975 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2032                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,75% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| <b>Inadimplimentos 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; |                                  |



**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |
| <b>Série:</b> 115                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 4                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 97.500.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 975 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2032                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| <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:</b> 124                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 4                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/08/2039                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,85% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
| <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:</b> 175                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 111.500.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 111500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <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. |                                     |



**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>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 214                                                            | <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> RESGATADA ANTECIPADAMENTE                                     |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;                      |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <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> RESGATADA ANTECIPADAMENTE                                     |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;                      |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <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> RESGATADA ANTECIPADAMENTE                                     |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;                      |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                            |                                    |
| <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> RESGATADA ANTECIPADAMENTE                                     |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;                      |                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Série:</b> 254                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.162.802,58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> 63162 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2035                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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; |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Série:</b> 256                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão:</b> 1                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.847.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 32847 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <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: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Série:</b> 283                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 120000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 19/07/2033                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 133.041.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 133041 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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; - |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 302                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 114.520.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 114520 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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; - |                                     |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |

**Emissora: Virgo Companhia de Securitização**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <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: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                              |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                              |                                     |
| <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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b> |  |
| <b>Ativo: CRI</b>                                 |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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.<br>IPCA + 10,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis;</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.;</b> (iii) <b>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";</b> (iv) <b>Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam;</b> (v) <b>Fundo de Reserva;</b> e (vi) <b>Fundo de Despesas.</b> |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Série:</b> 377                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 49.275.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 49275 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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. |                                    |



**Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.**

|                                                                                                                                                             |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                           |                                      |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                           |                                      |
| <b>Série:</b> 378                                                                                                                                           | <b>Emissão:</b> 4                    |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.001.700.000,00                                                                                                      | <b>Quantidade de ativos:</b> 1001700 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2031                                                                                                                       |                                      |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.</b>                                                                                                      |                                      |
| <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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <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: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <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:</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: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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:</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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <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> 401                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 85.766.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 85766 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/10/2033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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:</b> (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Série:</b> 402                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 200.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 200000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> - 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 |                                     |
| <b>Garantias:</b> (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:</b> 415                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 108.301.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 108301 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| <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:</b> 417                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 4                    |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.200.000.000,00                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 1200000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2032                                                                                                                                                                          |                                      |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.                                                                                                                                                 |                                      |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                    |                                      |
| <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:</b> 420                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 22.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 22000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 12/01/2039                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 360.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - 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. |                                    |
| <b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| <b>Série:</b> 423                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Quantidade de ativos:</b> 150000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/02/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <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:</b> 427                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 120000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/02/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <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: 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:</b> 428                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/02/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <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:</b> 441                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 154.120.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 154120 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <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:</b> 443                                    | <b>Emissão:</b> 4                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.600.000,00  | <b>Quantidade de ativos:</b> 30600 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/04/2026                |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b> |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                          |                                    |



**Inadimplementos no período:** 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;

**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;**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 448**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00**

**Quantidade de ativos: 10200**

**Data de Vencimento: 23/04/2027**

**Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.**

**IPCA + 13% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2023;

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

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 449**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00**

**Quantidade de ativos: 40491**

**Data de Vencimento: 24/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 450**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00**

**Quantidade de ativos: 51761**

**Data de Vencimento: 24/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**



**Inadimplimentos 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:** 451

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.235.000,00

**Quantidade de ativos:** 42350

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11,35% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos 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:** 452

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.368.100,00

**Quantidade de ativos:** 43681

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 9,8% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplimentos 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**



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <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: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <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:</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: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <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:</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: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <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.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 456**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00**

**Quantidade de ativos: 47196**

**Data de Vencimento: 24/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 457**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00**

**Quantidade de ativos: 38615**

**Data de Vencimento: 24/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 458**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00**

**Quantidade de ativos: 88550**

**Data de Vencimento: 24/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.**



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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:** 459

**Emissão:** 4

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 7.245.000,00

**Quantidade de ativos:** 72450

**Data de Vencimento:** 24/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11,35% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Série:</b> 461                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão:</b> 4                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.871.400,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 178714 |
| <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> 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: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <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.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.**

**Emissora: Virgo Companhia de Securitização**

**Ativo: CRI**

**Série: 499**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00**

**Quantidade de ativos: 2534**

**Data de Vencimento: 25/08/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRI**

**Série: 506**

**Emissão: 4**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 13500**

**Data de Vencimento: 20/10/2026**

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

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e 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 II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Série:</b> 78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.670.734,37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| <b>Garantias:</b> (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>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                             |                                 |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                |                                 |
| <b>Série:</b> 127                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 2               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.204.706,29                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 15 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 03/11/2023                                                                                                                            |                                 |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                            |                                 |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                      |                                 |
| <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:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;                                                                              |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| <b>Série:</b> 130                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.586.697,29                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 05/05/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |
| <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:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;                                                                                                                                                                                                                         |                                |

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b> |
|------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
| <b>Série:</b> 132                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 6.554.408,28                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 05/07/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                |
| <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:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;                                                                                                                                                                                                                    |                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                |
| <b>Série:</b> 136                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.025.603,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |
| <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:</b> 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>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| <b>Série:</b> 142                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.879.931,42                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                |
| <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:</b> (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis                                |                                |



objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                      |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                         |                                |
| <b>Série:</b> 146                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 63.526.419,35                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2020                                                                                                                                                                                                     |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                               |                                |
| <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:</b> (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>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                      |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                                                                                                                                                         |                                |
| <b>Série:</b> 147                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.058.491,04                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 20/10/2020                                                                                                                                                                                                     |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                               |                                |
| <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:</b> (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>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b>                                              |                                |
| <b>Ativo: CRI</b>                                                                                 |                                |
| <b>Série:</b> 151                                                                                 | <b>Emissão:</b> 2              |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.613.629,17                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 1 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2026                                                             |                                |
| <b>Taxa de Juros:</b> 11% a.a. na base 360.                                                       |                                |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                              |                                |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                      |                                |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação; |                                |

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Emissora: Virgo II Companhia de Securitização</b> |                   |
| <b>Ativo: CRI</b>                                    |                   |
| <b>Série:</b> 256                                    | <b>Emissão:</b> 2 |



|                                                                                         |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.300.044,40                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 17 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 01/06/2026                                                   |                                 |
| <b>Taxa de Juros:</b> 7,22% a.a. na base 360.                                           |                                 |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                    |                                 |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.            |                                 |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação; |                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo II Companhia de Securitização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
| <b>Série:</b> 307                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão:</b> 2                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 150.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 150000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 18/05/2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| <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 obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022. |                                     |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A.                                    |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 47                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 32.590.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 32590 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 19/08/2025                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 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 Recebíveis.                       |                                    |

|                                           |  |
|-------------------------------------------|--|
| <b>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A. |  |
| <b>Ativo:</b> CRA                         |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão:</b> 43                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 800.000.000,00                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 800000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2031                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| <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. |                                     |
| <b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.                                                                                                                                                                            |                                     |

|                                                                              |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Emissora:</b> ISEC SECURITIZADORA S.A.                                    |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                   |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 47                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.752.000,00                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 5752 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 19/08/2025                                        |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                        |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                   |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                   |
| <b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.                       |                                   |

|                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 199E                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 199                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029                                                                                                                                 |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do 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> Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO CIA SEC 199E                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 199                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/07/2029                                                                                                                                 |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,1% 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 Avalistas GIOVANA DALMASO; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva. |                                    |

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização |  |
| <b>Ativo:</b> CRA                                 |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão:</b> 3                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 270.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 270000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <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:</b> (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>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 14                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 400.000.000,00                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 400000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2025                                                                                                            |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,75% a.a. na base 252.                                                                                             |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                             |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                     |                                     |
| <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 Securitização                                                                                                |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 15                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 600.000.000,00                                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 600000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2025                                                                                                            |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,3% a.a. na base 252.                                                                                              |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                             |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                                                                     |                                     |
| <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 Securitização |  |
| <b>Ativo:</b> CRA                                 |  |



|                                                                                                                                                                                                      |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                      | <b>Emissão:</b> 39                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.200.000.000,00                                                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 1200000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/04/2028                                                                                                                                                                |                                      |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.                                                                                                                                               |                                      |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                          |                                      |
| <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:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.                                                                                                     |                                      |

|                                                                                                                                                                                              |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 44                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 100000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2025                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                  |                                     |
| <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:</b> Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.                                                                                                                 |                                     |

|                                                                                                                                                      |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                    |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                    |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                      | <b>Emissão:</b> 42                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 230.000.000,00                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 230000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2026                                                                                                                |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.                                                                                               |                                     |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                          |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras e verificação dos Índices Financeiros referente ao ano exercício de 2022. |                                     |
| <b>Garantias:</b> (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.                                   |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Emissão:</b> 46                  |
| <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: Virgo Companhia de Securitização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Emissão: 41</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos: 67000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/08/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 1,9% 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 ensejam 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: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão: 48</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quantidade de ativos: 315000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 03/12/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |
| <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: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão: 51</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos: 102500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 21/12/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% 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);

**Garantias: (i) Penhor.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Emissão: 54</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quantidade de ativos: 120000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 20/10/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
| <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: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 58</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos: 107000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/10/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <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: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão: 63</b>                  |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos: 300000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 16/11/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <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.

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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; |                                    |
| <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: 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 + 2,5% 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: 1</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 + 2,5% 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: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 76</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 46500</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/12/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% 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:</b> 1                                                                              | <b>Emissão:</b> 87                  |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 120000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/01/2028                                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.                                       |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                 |                                     |
| <b>Garantias:</b> Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg. |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 90                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.500.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 27500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/09/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Inadimplimentos 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:</b> (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>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                  |                                   |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 91                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 7.500.000,00                                                                                                                                 | <b>Quantidade de ativos:</b> 1000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2027                                                                                                                                              |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.                                                                                                                                   |                                   |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                               |                                   |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                       |                                   |
| <b>Garantias:</b> (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>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO   |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                   |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                     | <b>Emissão:</b> 105                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.664.000,00 | <b>Quantidade de ativos:</b> 25664 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/03/2025               |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 6,5% a.a. na base 252.  |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                         |                                    |



**Inadimplementos no período:** 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.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 100**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 200000**

**Data de Vencimento: 15/04/2027**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano exercício de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao ano exercício de 2022; e - Declaração do Representante Legal da Devedora atestando o cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 120**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 337500**

**Data de Vencimento: 15/06/2029**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

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

**Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 134**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00**

**Quantidade de ativos: 32200**

**Data de Vencimento: 26/07/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (1-7) nos competentes RGI; e - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária, referente ao período encerrado em 31/01/2023 e 31/01/2024

**Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.**

**Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO**



|                                                                                                                                  |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Emissão: 126</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos: 40000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 24/08/2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| <b>Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.</b> |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Emissão: 138</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Quantidade de ativos: 75140</b> |
| <b>Data de Vencimento: 19/07/2032</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>Status: INADIMPLENTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura do Contrato de Cessão Fiduciária até dezembro de 2023;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente 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> |                                    |

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b> |                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                 |                     |
| <b>Série: 1</b>                                   | <b>Emissão: 123</b> |



|                                                                                                                                                                                        |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 179.027.000,00                                                                                                                                   | <b>Quantidade de ativos:</b> 179027 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/08/2027                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.                                                                                                                                 |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                   |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.                                                                                                           |                                     |
| <b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio. |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                               | <b>Emissão:</b> 142                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.500.000,00                                                                                                                                                                                           | <b>Quantidade de ativos:</b> 18500 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/09/2028                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Inadimplimentos 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:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.                                                                                              |                                    |

|                                                                                                                                                                                |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                              |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 124                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00                                                                                                                            | <b>Quantidade de ativos:</b> 50000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2027                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.                                                                                                                               |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora e da Avalista PJ devidamente auditadas referente ao ano exercício de 2023. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:                                                                                                             |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 145                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 48.130.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 48130 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2027                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.                             |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.          |                                    |

|                                                   |  |
|---------------------------------------------------|--|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |  |
| <b>Ativo:</b> CRA                                 |  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Série:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão:</b> 143                |
| <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. |                                    |



**Garantias:** (I) **Aval:** quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 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:</b> R\$ 134.073.000,00                                                                                               | <b>Quantidade de ativos:</b> 134073 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/04/2028                                                                                                              |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,65% a.a. na base 252.                                                                                                |                                     |
| <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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Emissão: 169</b>                |
| <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) <b>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>                                                                                |                                    |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                            |                                    |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                            |                                    |
| <b>Série: 1</b>                                                              | <b>Emissão: 176</b>                |
| <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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Série: 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão: 167</b>                 |
| <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) <b>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</b> |                                     |



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:</b> R\$ 150.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 150000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/12/2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,9% 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 - 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 183                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 84.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 84000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,8% 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> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 186                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 44.474.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 44474 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,6% 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> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 159                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 100000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/02/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.                             |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                     |



**Garantias:** Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a titularidade de todos os direitos atuais ou futuros, sobre as contas vinculadas n.º 615-7, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário e 618-1, mantida na Agência n.º 3409 do Banco Depositário bem como da titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, nas Contas Vinculadas provenientes das vendas de produtos: (a) aos clientes que tenham suas cobranças feitas por meio de boletos bancários; e (b) aos clientes, nos termos dos respectivos contratos de fornecimento de produtos, cujos pagamentos são realizados, por meio de boletos, TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros admitida pelo Banco Central do Brasil, obrigatoriamente liquidados nas Contas Vinculadas, de movimentação restrita pela Credora, nos termos do Contrato de Depósito, bem como da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, depositados nas Contas Vinculadas, nas quais serão creditados os Pagamentos Clientes, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos ou a serem distribuídos à Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 64.675 da 2.º 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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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>Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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</b> |                                    |



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: 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:</b> 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 209                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 30000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 12/07/2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,25% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 121                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 100000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2027                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.                  |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 1                                                              | <b>Emissão:</b> 193                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 95.000.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 95000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/02/2029                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 7% a.a. na base 252.                     |                                    |
| <b>Status:</b> NAO COLOCADA                                                  |                                    |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                      |                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> Virgo Companhia de Securitização    |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                    |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                      | <b>Emissão:</b> 3                   |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 100.000.000,00 | <b>Quantidade de ativos:</b> 100000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 14/03/2029                |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,5% a.a. na base 252.   |                                     |



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de rating referente ao 4º trimestre de 2021 até o 4º trimestre de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Cópia do controle de verificação/manutenção do Saldo Mínimo Juros, Saldo Mínimo Amortização até dezembro de 2023 - Relatório da Securitizadora da apuração da Razão de Garantia e monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até dezembro de 2023 - Cálculo 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;

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 14

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 200.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 200000

**Data de Vencimento:** 15/05/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

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

**Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 39

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 400.000,00

**Quantidade de ativos:** 400000

**Data de Vencimento:** 15/04/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,578% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º Semestres de 2021, 1º Semestre de 2022, 1º Semestre de 2023 e 2º Semestre de 2023;

**Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

**Emissora:** Virgo Companhia de Securitização

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 41

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 83.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 83000

**Data de Vencimento:** 15/08/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F referente aos anos de 2022 e 2023

**Garantias:** Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 51

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 107.500.000,00

**Quantidade de ativos:** 107500

**Data de Vencimento:** 21/12/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021, 2022 e 2023 e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III; - Registro da AGE da GDM Genética (devedora);

**Garantias:** (i) Penhor.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 68

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 24.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 24000

**Data de Vencimento:** 06/11/2025

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

**Emissora:** VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 65

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 27.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 27000

**Data de Vencimento:** 24/09/2031

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.



|                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                               |
| <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:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão:</b> 67                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 24000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/09/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <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:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                        | <b>Emissão:</b> 66                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00                                                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de ativos:</b> 27000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 06/11/2025                                                                                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| <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:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.                                                                                     |                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 80                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.850.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quantidade de ativos:</b> 23850 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <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.

**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:</b> 22/09/2027                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                   |
| <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:</b> (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.                                                                                              |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 145                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.033.000,00                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 12033 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2027                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI.                                                   |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período. |                                    |
| <b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.          |                                    |

|                                                                                                                                                              |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                            |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                            |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                              | <b>Emissão:</b> 147                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.600.000,00                                                                                                          | <b>Quantidade de ativos:</b> 13600 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 23/04/2027                                                                                                                        |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.                                                                                                                           |                                    |
| <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> 2                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão:</b> 155                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 13.000.000,00                                                                                                                                                            | <b>Quantidade de ativos:</b> 13000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2026                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <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:</b> (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.                                                                                                              |                                    |

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO |                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                 |                     |
| <b>Série:</b> 2                                   | <b>Emissão:</b> 106 |



|                                                                                                                                  |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 145.000.000,00                                                                             | <b>Quantidade de ativos:</b> 145000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2042                                                                                            |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.                                                                                 |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                             |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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> 2                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Emissão:</b> 134                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.900.000,00                                                                                                                                                                                                     | <b>Quantidade de ativos:</b> 14900 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 26/07/2028                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Inadimplimentos 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                          |                                   |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                          |                                   |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                            | <b>Emissão:</b> 161               |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00                                                                                                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 8000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2030                                                                                                                      |                                   |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI.                                                                                                                                 |                                   |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                                |                                   |
| <b>Inadimplimentos 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:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                  |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                  |                                    |
| <b>Série:</b> 2                                                                                                                                    | <b>Emissão:</b> 166                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 65.927.000,00                                                                                                | <b>Quantidade de ativos:</b> 65927 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2030                                                                                                              |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,8% a.a. na base 252.                                                                                                |                                    |
| <b>Status:</b> INADIMPLENTE                                                                                                                        |                                    |
| <b>Inadimplimentos 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: 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: Não ocorreram inadimplementos no período.</b> |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Emissão: 167</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Quantidade de ativos: 120000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 24/10/2029</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| <b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |
| <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: 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:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 183                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 111.064.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 111064 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/01/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.                       |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 186                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 276.885.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 276885 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 17/02/2031                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 12,9% a.a. na base 252.                          |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 188                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 522.073.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 522073 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2029                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> PRE + 13% a.a. na base 252.                            |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                            |                                     |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                            |                                     |
| <b>Série:</b> 2                                                              | <b>Emissão:</b> 198                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 525.000.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 525000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 12/04/2028                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> 99% do CDI.                                            |                                     |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                         |                                     |
| <b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Ativo: CRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>Série: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Emissão: 201</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Quantidade de ativos: 44000</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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos 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: 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Emissão: 209</b>                |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quantidade de ativos: 20000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 12/07/2034</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% 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 pelos Avalistas (a) ELODIA APARECIDA VARCONTE BLANCO, (b) RAFAEL VARCONTE BLANCO, e (c) LORIVAL MARCUSO 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:</b> 06/11/2025                                                                                                                                                                                                  |
| <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: - 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:</b> (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Emissora:</b> VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Ativo:</b> CRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
| <b>Série:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Emissão:</b> 80                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.850.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quantidade de ativos:</b> 23850 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 24/11/2031                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| <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> 3                                                              | <b>Emissão:</b> 176                 |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 339.625.000,00                         | <b>Quantidade de ativos:</b> 339625 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 16/09/2030                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,6441% 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> 3                                                                                                                  | <b>Emissão:</b> 106                |
| <b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 65.000.000,00                                                                              | <b>Quantidade de ativos:</b> 65000 |
| <b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2042                                                                                            |                                    |
| <b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.                                                                                 |                                    |
| <b>Status:</b> ATIVO                                                                                                             |                                    |
| <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: 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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                    |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período. |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <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>Inadimplimentos 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.

**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: 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: 4</b>                                                              | <b>Emissão: 176</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 143.228.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 143228</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% 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: 5</b>                                                              | <b>Emissão: 176</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 881.290.000,00</b>                         | <b>Quantidade de ativos: 881290</b> |
| <b>Data de Vencimento: 15/09/2038</b>                                        |                                     |
| <b>Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% 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: 96</b>                                                                            | <b>Emissão: 96</b>                 |
| <b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00</b>                                         | <b>Quantidade de ativos: 80000</b> |
| <b>Data de Vencimento: 25/05/2027</b>                                                       |                                    |
| <b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>                                            |                                    |
| <b>Status: ATIVO</b>                                                                        |                                    |
| <b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.                |                                    |
| <b>Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária</b> |                                    |



## ANEXO VII

### Despesas Flat

| 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\$ 2.923,90                                                                  | 0,00%    | R\$ 2.923,90  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 2.923,90  | 0,00% |
| B3   CETIP* | Registro CRI/CRA/DEBÊNTUR E                 | FLAT          | R\$ 19.100,00                                                                 | 0,00%    | R\$ 19.100,00 | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 19.100,00 | 0,03% |
| B3   CETIP* | Registro CCB/CCI                            | FLAT          | R\$ 700,00                                                                    | 0,00%    | R\$ 700,00    | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 700,00    | 0,00% |
| B3   CETIP* | Depósito                                    | FLAT          | R\$ 2.010,00                                                                  | 0,00%    | R\$ 2.010,00  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 2.010,00  | 0,00% |
| Itaú BBA    | Coordenador Líder                           | FLAT          | Conforme o contrato de distribuição                                           |          |               |                  |                  |               |       |
| Virgo       | Emissão                                     | FLAT          | R\$ 25.000,00                                                                 | 9,65%    | R\$ 27.670,17 | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 27.670,17 | 0,04% |
| Virgo       | Taxa de Gestão                              | FLAT          | R\$ 3.500,00                                                                  | 9,65%    | R\$ 3.873,82  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 3.873,82  | 0,01% |
| OGFI*       | Vistoria de Unidades                        | FLAT          | R\$ 90,13 (noventa reais e treze centavos) por unidade imobiliária vistoriada |          |               |                  |                  |               |       |
| 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 - 1ª Parcela              | FLAT          | R\$ 17.000,00                                                                 | 12,15%   | R\$ 19.351,17 | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 19.351,17 | 0,03% |
| OT          | Agente Registrador                          | FLAT          | R\$ 5.000,00                                                                  | 12,15%   | R\$ 5.691,52  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 5.691,52  | 0,01% |
| OT          | Instituição Custodiante - 1ª Parcela        | FLAT          | R\$ 7.000,00                                                                  | 12,15%   | R\$ 7.968,13  | R\$ -            | R\$ -            | R\$ 7.968,13  | 0,01% |
| OT          | Escriturador de Nota Comercial - 1ª Parcela | 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\$ 96.755,85    | R\$ -         | 0,03% |
| OT          | Escriturador de Nota Comercial              | ANUAL         | R\$ 5.000,00                                                                  | 12,15%   | R\$ 5.691,52  | R\$ 5.691,52     | R\$ 28.457,60    | R\$ -         | 0,01% |
| OT          | Instituição Custodiante                     | ANUAL         | R\$ 7.000,00                                                                  | 12,15%   | R\$ 7.968,13  | R\$ 7.968,13     | R\$ 39.840,65    | R\$ -         | 0,01% |



|               |                   |           |              |        |                      |                      |                       |                      |              |
|---------------|-------------------|-----------|--------------|--------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| BDO RCS       | Auditoria         | ANUAL     | R\$ 3.700,00 | 14,25% | R\$ 4.314,87         | R\$ 4.314,87         | R\$ 21.574,35         | R\$ -                | 0,01%        |
| OGFI          | Servicer          | MENSAL    | R\$ 3.476,00 | 0,00%  | R\$ 3.476,00         | R\$ 41.712,00        | R\$ 208.560,00        | R\$ -                | 0,06%        |
| LINK          | Contador          | SEMESTRAL | R\$ 1.560,00 | 0,00%  | R\$ 1.560,00         | R\$ 3.120,00         | R\$ 15.600,00         | R\$ -                | 0,00%        |
| Virgo ITAU    | Taxa de Gestão    | MENSAL    | R\$ 3.500,00 | 9,65%  | R\$ 3.873,82         | R\$ 46.485,84        | R\$ 232.429,20        | R\$ -                | 0,07%        |
| UNIBANCO ITAU | Escriturador      | MENSAL    | R\$ 400,00   | 0,00%  | R\$ 400,00           | R\$ 4.800,00         | R\$ 24.000,00         | R\$ -                | 0,01%        |
| UNIBANCO      | Tarifa de Conta   | MENSAL    | R\$ 73,00    | 0,00%  | R\$ 73,00            | R\$ 876,00           | R\$ 4.380,00          | R\$ -                | 0,00%        |
| B3   CETIP*   | Taxa Transação    | MENSAL    | R\$ 80,00    | 0,00%  | R\$ 80,00            | R\$ 960,00           | R\$ 4.800,00          | R\$ -                | 0,00%        |
| B3   CETIP*   | Utilização Mensal | MENSAL    | R\$ 70,00    | 0,00%  | R\$ 70,00            | R\$ 840,00           | R\$ 4.200,00          | R\$ -                | 0,00%        |
| B3   CETIP*   | Custódia de       | MENSAL    | R\$ 70,00    | 0,00%  | R\$ 70,00            | R\$ 840,00           | R\$ 4.200,00          | R\$ -                | 0,00%        |
| B3   CETIP*   | CDCA/CPR/CCB/CCI  | MENSAL    | R\$ 1.400,00 | 0,00%  | R\$ 1.400,00         | R\$ 16.800,00        | R\$ 84.000,00         | R\$ -                | 0,02%        |
| <b>Total</b>  |                   |           |              |        | <b>R\$159.371,26</b> | <b>R\$152.919,53</b> | <b>R\$ 764.597,65</b> | <b>R\$111.112,75</b> | <b>0,38%</b> |



## Anexo VIII

### Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário dos CRI a seguir identificado:

Razão Social: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**  
 Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi  
 CEP 04.534-004 – São Paulo, SP  
 CNPJ n.º: 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 n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários  
 Número da Emissão: 223ª (ducentésima vigésima terceira) emissão  
 Número das Séries: série única  
 Emissor: **Virgo Companhia de Securitização**  
 Quantidade: 70.000 (setenta mil) CRI  
 Espécie: Com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória  
 Classe: N/A  
 Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [●] de novembro de 2024.

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**