

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 155ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora - CVM nº 728 – Categoria S2
CNPJ/MF 08.769.451/0001-08 | NIRE 35.300.240.949

Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05501-900, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PATRIMAR
Mude para melhor

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 25305
CNPJ/MF nº 23.236.821/0001-27 | NIRE 31.300.128.741

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, Belo Horizonte - MG

no valor total de, inicialmente,

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE: BRIMWLCRIHUG

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE: BRIMWLCRIHV4

NÃO FOI CONTRATADA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A PRESENTE EMISSÃO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 155ª emissão da Emissora ("Emissão"), sendo que a emissão de certificados de recebíveis imobiliários a ser alocada na primeira ("CRI da Primeira Série") e de certificados de recebíveis imobiliários a ser alocada na segunda série ("CRI da Segunda Série" e, em conjunto com os CRI da Primeira Série, os "CRI") será definido por meio do Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido) com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na data de emissão, qual seja, 20 de abril de 2024 ("Data de Emissão dos CRI"), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Opção de Lote Adicional"). A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida) será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização (conforme definidos abaixo).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são (I) oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, em até 2 (duas) séries ("Debêntures"), para colocação privada, da 5ª (quinta) emissão da **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, companhia aberta registrada na categoria "A" perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constituintes arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("JUCEMG") sob o NIRE 31.300.128.741 ("Devedora") objeto da Emissão de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até 2 (duas) Séries, da Espécie Quirográfrica, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures") celebrado em 8 de abril de 2024, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja, 20 de abril de 2024 ("Data de Emissão das Debêntures"), no valor total de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (II) representados por até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI") emitida pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural", celebrado em 8 de abril de 2024, entre a Emissora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de custodiante ("Instituição Custodiante") e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente). Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), do "Código de Ofertas Públicas" ("Código ANBIMA") e "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" ("Regras e Procedimentos ANBIMA"), ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, a qual será conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder") e pela **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 7º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 ("UBS BB" e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de garantia firme de colocação, pelos Coordenadores, para o valor inicial da oferta, qual seja, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que o volume colocado em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022 ("Resolução CVM 166"), na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastream, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais); (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; e (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública; e (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("RCA da Emissora"), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive (i) considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

O prazo de vencimento dos CRI será de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 24 de abril de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescidas exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ("Primeira Data de Integralização dos CRI") ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da Primeira Série"), de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização. Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior. Os CRI não serão atualizados monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI ("Taxa Teto da Segunda Série"), de acordo com a fórmula constante no Termo de Securitização ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, "Remuneração"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior. Os CRI não serão atualizados monetariamente.

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre as Debêntures.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da Emissora, na oferta pública dos CRI ("Títulos de CRI").

A **ADMISSÃO E RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 15 DE ABRIL DE 2024. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.**

A PRESENTE OFERTA E OS CRI NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 16 A 43 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1., NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Emissora e à CVM.

Classificação ANBIMA. Conforme definido no Anexo Complementar IX das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, em vigor nesta data, os CRI são classificados conforme abaixo: (a) Categoria: Híbrido, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários; (b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora; (c) Segmento: "A", apartamentos ou casas, e "E", imóvel comercial e lojas corporativas; e (d) Tipo de contrato com lastro: "C", uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 8 DE ABRIL DE 2024. O PROSPECTO PRELIMINAR FOI ORIGINALMENTE PUBLICADO EM 8 DE ABRIL DE 2024 E FOI REPUBLICADO EM 9 DE ABRIL DE 2024 EXCLUSIVAMENTE PARA REALIZAÇÃO DE ALTERAÇÕES NA SEÇÃO "12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS", SUBITEM "12.4", E NA SEÇÃO "14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS", SUBITEM "14.2", DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 68 E 82 DO PROSPECTO PRELIMINAR, SENDO CERTO QUE OS AJUSTES REALIZADOS ANTERIORMENTE INDICADOS NÃO SÃO RELEVANTES, NÃO CARACTERIZAM PREJUÍZO INFORMACIONAL AOS INVESTIDORES E NÃO ALTERAM OS TERMOS OU CONDIÇÕES DA OFERTA, DE MODO QUE NÃO HÁ QUE SE FALAR EM ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA, CONSIDERANDO, AINDA, QUE O PERÍODO DE RESERVA NÃO FOI INICIADO ATÉ A PRESENTE DATA, E SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAL PUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.

Coordenador Líder



Coordenador



Agente Fiduciário dos CRI



Assessor Jurídico dos Coordenadores



Assessor Jurídico da Devedora



A data do presente Prospecto é 9 de abril de 2024.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	2
2.3. Informações que a securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	4
2.4. Identificação do público-alvo	4
2.5. Valor Total da Oferta	4
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	4
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	13
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	13
3.2. Nos Casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	13
3.3. casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	15
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	15
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	15
4. FATORES DE RISCO	16
5. CRONOGRAMA	44
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	46
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida	49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	49
8.4. Regime de distribuição	49
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	50
8.6. Formador de Mercado.....	54
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	55
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	55
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	55
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	55
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	55
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS	56
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios	56
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	57

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	57
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito	57
10.5. Procedimentos de Cobrança e Pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	57
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo	57
10.7. Se as informações requeridas no item 9.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais	58
10.8. Informação sobre situações de Pré-pagamento dos direitos creditórios e indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	58
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	58
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios	65
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	66
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	67
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios – Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	67
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	67
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	68
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	68
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	68
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	68
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	68
12.5. Informações financeiras selecionadas da devedora	70
12.6. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	72

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 73

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.	73

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 78

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	78
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados	82

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 84

15.1. Formulário de Referência	84
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora	85
15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora	85
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	86
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 14.3 acima	86
15.6. Termo de securitização de créditos	86
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	86

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 87

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	87
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	87
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	87
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	87
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	88
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão	88
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	88
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM	88
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	89
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	89

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 90

ANEXOS

Anexo I	RCA da Securitizadora	103
Anexo II	Estatuto Social da Securitizadora	111
Anexo III	RCA da Devedora.....	123
Anexo IV	Estatuto da Devedora.....	133
Anexo V	Termo de Securitização assinado.....	175
Anexo VI	Escritura de Emissão de Debêntures assinada	417
Anexo VII	Escritura de Emissão de CCI assinada	481

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta) Emissão, em Até Duas Séries da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto neste Prospecto ou no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª (Centésima Quinquagésima Quinta), em Até Duas Séries, Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 8 de abril de 2024, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“**Termo de Securitização**”).

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública da 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores. A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

A Oferta será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”) e pela **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**” e, quando referido em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”). Nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores (“**Contrato de Distribuição**”), podem participar da Oferta como instituições subcontratadas dos Coordenadores, por adesão aos termos e condições do Contrato de Distribuição, outras instituições participantes do sistema de distribuição do mercado de capitais no Brasil que celebrarem Termo de Adesão (conforme definido no Contrato de Distribuição) com os Coordenadores (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 e da Resolução CVM 160.

A Devedora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5,118, de 1º de janeiro de 2024 (“**Resolução CMN 5.118**”), cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 16 deste Prospecto.

Breve Histórico

A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 5 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 2 de julho de 2007.

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

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

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

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

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

Ofertas Públicas Realizadas

Em 27 de março de 2024, a Securitizadora possuía 713 (setecentos e treze) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R\$66.512.728.285,85 (sessenta e seis bilhões quinhentos e doze milhões setecentos e vinte e oito mil duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos). Em 27 de março de 2024, as 713 (setecentos e treze) séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, assim como nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Securitizadora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitido pela Emissora corresponde a R\$71.739.599.478,38 (setenta e um bilhões setecentos e trinta e nove milhões quinhentos e noventa e nove mil quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos).

Principais Concorrentes

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 45.881.000,00 (quarenta e cinco milhões e oitocentos e oitenta e um mil reais).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

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

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

Governança Corporativa

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

Cinco Principais Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e atualmente regulamentadas pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em direitos creditórios imobiliários (como os Créditos Imobiliários). Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial. Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "**Informações Sobre os Direitos Creditórios**" na página 56 deste Prospecto.

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Debêntures, representados pelas CCI, sem garantia real imobiliária, a serem emitidas pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Duration dos CRI

Os CRI da Primeira Série terão *duration* de aproximadamente 3,62 anos e os CRI da Segunda Série terão *duration* de aproximadamente 3,62 anos, calculados em 8 de abril de 2024.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definido nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidor Qualificado**" ou "**Investidores**", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida) será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, corresponde, na Data de Emissão, a R\$1.000,00 (mil reais).
Quantidade de CRI	Inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a quantidade inicial poderá ser aumentada em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, totalizando o montante de até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida (e, consequentemente, a quantidade de Debêntures) será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

Opção de Lote Adicional	Significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRIMWLCRIHU6 Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRIMWLCRIHV4
Classificação de Risco	Os CRI não foram ou serão objeto de classificação de risco.
Data de Emissão	Os CRI serão emitidos em 20 de abril de 2024 (" Data de Emissão dos CRI ").
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o prazo de vencimento dos CRI será de 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 24 de abril de 2029 (" Data de Vencimento ").
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.
Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	<u>Atualização monetária.</u> O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será objeto de atualização monetária. <u>Remuneração dos CRI da Primeira Série.</u> Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente sobretaxa a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI da Primeira Série", de acordo com a fórmula abaixo: $J = V_{ne} \times (Fator_{Juros} - 1)$ onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DIk, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro; e

TDIk = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

i = Determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto da Primeira Série ;

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

Observações:

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

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;

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

(iv) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

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

(vi) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 16 (dezesesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 16 (dezesesseis) são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o valor nominal unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios a ser definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI ("**Taxa Teto da Segunda Série**") ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**") e, em conjunto com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, a "**Remuneração**", de acordo com a fórmula abaixo:

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

J = valor da remuneração devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

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

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

onde:

DIk = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos	<u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI.</u> A Remuneração dos CRI será paga nos meses de outubro e abril de cada ano, sem carência, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI abaixo: <table><tr><th>N</th><th>Data de Pagamento</th><th>Taxa de Amortização ("Tai")</th><th>Pagamento de Juros?</th></tr><tr><td>1</td><td>23/10/2024</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>2</td><td>24/04/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>3</td><td>22/10/2025</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>4</td><td>23/04/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>5</td><td>22/10/2026</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>6</td><td>23/04/2027</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>7</td><td>22/10/2027</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>8</td><td>25/04/2028</td><td>50,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>9</td><td>24/10/2028</td><td>0,0000%</td><td>SIM</td></tr><tr><td>10</td><td>24/04/2029</td><td>100,0000%</td><td>SIM</td></tr></table>	N	Data de Pagamento	Taxa de Amortização ("Tai")	Pagamento de Juros?	1	23/10/2024	0,0000%	SIM	2	24/04/2025	0,0000%	SIM	3	22/10/2025	0,0000%	SIM	4	23/04/2026	0,0000%	SIM	5	22/10/2026	0,0000%	SIM	6	23/04/2027	0,0000%	SIM	7	22/10/2027	0,0000%	SIM	8	25/04/2028	50,0000%	SIM	9	24/10/2028	0,0000%	SIM	10	24/04/2029	100,0000%	SIM
N	Data de Pagamento	Taxa de Amortização ("Tai")	Pagamento de Juros?																																										
1	23/10/2024	0,0000%	SIM																																										
2	24/04/2025	0,0000%	SIM																																										
3	22/10/2025	0,0000%	SIM																																										
4	23/04/2026	0,0000%	SIM																																										
5	22/10/2026	0,0000%	SIM																																										
6	23/04/2027	0,0000%	SIM																																										
7	22/10/2027	0,0000%	SIM																																										
8	25/04/2028	50,0000%	SIM																																										
9	24/10/2028	0,0000%	SIM																																										
10	24/04/2029	100,0000%	SIM																																										
Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.																																												
Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	<u>Amortização dos CRI.</u> Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, será amortizado conforme as datas constantes do item "Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos" acima, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de abril de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI ("Amortização Programada dos CRI"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior. Haverá o resgate antecipado total obrigatório dos CRI na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ou das hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais estão descritas neste Prospecto Preliminar e no Termo de Securitização.																																												
Garantias – tipo, forma e descrição	Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI ou das Debêntures.																																												
Lastro	Os CRI da Primeira Série serão lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI da Primeira Série e oriundos das Debêntures da Primeira Série, devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários da Primeira Série"). Os CRI da Segunda Série serão lastreados em créditos imobiliários representados pela CCI da Segunda Série e oriundos das Debêntures da Segunda Série, devidos pela Devedora ("Créditos Imobiliários da Segunda Série") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, os "Créditos Imobiliários"). Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "10. Informações sobre os direitos creditórios".																																												
Existência ou não de regime fiduciário	Nos termos previstos pela Lei 14.430 e pela Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.																																												

Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a assembleia geral de Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI") de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora: (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação 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 ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos (i) a (iv) mencionados acima.
Tratamento Tributário	O disposto abaixo foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas no Termo de Securitização para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. Imposto sobre a Renda (IR) Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 e pela Lei nº 14.446/2022, de: (i) 16% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 15% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 20% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**JTF**"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos 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 de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação

do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

Nota-se que a Medida Provisória nº 1.152/2022 ("MP 1.152") reduziu para 17% a alíquota mínima para a definição de JTF. Em 15 de junho de 2023 foi publicada a Lei nº 14.596, que converte em lei a MP 1.152 ("Lei 14.596"). A alteração promovida pela Lei 14.596 passa a valer a partir de 1º de janeiro de 2024, exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos seus efeitos para 1º de janeiro de 2023, nos termos do seu art. 45.

À luz das alterações promovidas pela Lei 14.596/2023, é possível que no futuro as autoridades fiscais atualizem a lista de jurisdições constantes do artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras e entidades assemelhadas definidas em lei, os rendimentos poderão 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).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 esta eventual alteração.

	<u>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:</u> As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não aplicável.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures e vinculação às CCI, observado que serão descontadas da integralização das Debêntures (i) as despesas *flat* (conforme Anexo XII do Termo de Securitização); (ii) à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e (iii) caso aplicável, o comissionamento dos Coordenadores, observado o previsto no Contrato de Distribuição.

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

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização ("**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**"), devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para empresas controladas pela Devedora ("**SPE Investidas**"), bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("**Destinação de Recursos**").

Os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Devedora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

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

A comprovação da Destinação de Recursos, será realizada semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano. A primeira comprovação ocorrerá em 31 de dezembro de 2024, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de dezembro compreenderão o período referente aos meses de maio a outubro, e as informações referentes ao envio nos meses de junho, compreenderão o período referente aos meses de novembro a abril, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo IX** da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Relatório de Verificação**"), informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da destinação dos recursos, quando aplicável, se assim solicitado ("**Documentos Comprobatórios**").

(c) data limite para que haja essa destinação

A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

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

O cronograma indicativo previsto abaixo ("**Cronograma Indicativo**") é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes:

Denominação do Empreendimento*	Unidade	1º CP	2º CP	3º CP	4º CP	5º CP	6º CP	7º CP	8º CP	9º CP	10º CP	Total
		Mai/24 a Out/24	Nov/24 a Abr/25	Mai/25 a Out/25	Nov/25 a Abr/26	Mai/26 a Out/26	Nov/26 a Abr/27	Mai/27 a Out/27	Nov/27 a Abr/28	Mai/28 a Out/28	Nov/28 a Abr/29	
ALTA VISTA ESTORIL Q86	% R\$ Mil	0,2% 613	0,3% 667	0,1% 308	0,0% 42	- -	- -	- -	- -	- -	- -	0,7% 1.630
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	% R\$ Mil	2,2% 5.487	2,3% 5.779	2,3% 5.784	2,1% 5.347	1,4% 3.426	1,2% 2.892	1,8% 4.404	0,2% 560	- -	- -	13,5% 33.680
LUCÍLIA	% R\$ Mil	0,5% 1.286	0,9% 2.340	0,7% 1.686	0,2% 561	0,5% 1.299	- -	- -	- -	- -	- -	2,9% 7.172
RUA GUAICUI	% R\$ Mil	0,5% 1.163	0,5% 1.203	0,7% 1.840	0,7% 1.710	1,0% 2.572	0,8% 1.933	0,5% 1.370	0,3% 770	- -	- -	5,0% 12.561
AMERICAS	% R\$ Mil	0,4% 1.058	1,2% 3.083	2,4% 6.085	2,4% 6.117	1,5% 3.783	0,7% 1.752	0,8% 1.984	1,2% 2.889	- -	- -	10,7% 26.750
ARROIO PAVUNA	% R\$ Mil	0,0% 77	0,2% 457	0,7% 1.762	0,5% 1.226	0,2% 451	0,2% 618	0,1% 275	- -	- -	- -	1,9% 4.866
BELA VISTA ESTORIL Q100	% R\$ Mil	0,0% 82	0,2% 507	0,4% 880	0,4% 941	0,2% 446	0,1% 355	- -	- -	- -	- -	1,3% 3.210
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	% R\$ Mil	0,1% 206	0,3% 630	0,4% 1.059	0,5% 1.161	0,4% 1.023	0,3% 764	0,2% 533	0,2% 466	- -	- -	2,3% 5.843
CAMPO GRANDE - MANGABA	% R\$ Mil	0,1% 312	0,6% 1.514	1,0% 2.615	1,0% 2.570	0,7% 1.762	0,3% 829	0,2% 420	0,6% 1.404	0,1% 234	- -	4,7% 11.659
DECAMINADA	% R\$ Mil	0,1% 129	0,5% 1.250	0,7% 1.729	0,8% 2.034	0,5% 1.235	0,2% 514	0,3% 713	0,3% 756	- -	- -	3,3% 8.359
FELICIANO SODRÉ	% R\$ Mil	0,2% 586	0,7% 1.800	1,2% 2.901	1,4% 3.526	1,5% 3.731	1,1% 2.806	0,7% 1.813	0,3% 723	0,9% 2.166	0,6% 1.444	8,6% 21.496
FERNANDES TOURINHO	% R\$ Mil	0,0% 28	0,2% 416	0,3% 757	0,4% 1.026	0,4% 916	0,6% 1.424	0,6% 1.543	0,2% 607	0,3% 769	0,1% 128	3,0% 7.614
RAIMUNDO BARBOSA	% R\$ Mil	0,0% 68	0,1% 364	0,5% 1.149	0,5% 1.372	0,3% 869	0,3% 632	0,3% 706	0,1% 270	- -	- -	2,2% 5.430
INDAIATUBA - GIUSEPPE	% R\$ Mil	0,0% 22	0,0% 102	0,1% 302	0,6% 1.592	0,9% 2.246	1,1% 2.829	1,0% 2.388	0,4% 934	0,6% 1.428	0,3% 714	5,0% 12.558
JARDINAVES 3	% R\$ Mil	0,0% 50	0,1% 164	0,2% 444	0,4% 1.015	0,6% 1.577	0,8% 2.042	1,3% 3.253	1,7% 4.289	0,8% 1.942	0,7% 1.830	6,6% 16.607
GREEN VIEW	% R\$ Mil	0,6% 1.475	0,8% 1.930	0,8% 2.004	0,6% 1.492	0,3% 712	0,3% 822	0,4% 1.118	- -	- -	- -	3,8% 9.552
SUNSET VIEW	% R\$ Mil	0,6% 1.475	0,8% 1.930	0,8% 2.004	0,6% 1.492	0,3% 712	0,3% 822	0,4% 1.118	- -	- -	- -	3,8% 9.552
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	% R\$ Mil	0,3% 799	0,5% 1.261	0,6% 1.473	0,9% 2.130	0,8% 2.108	0,6% 1.622	0,4% 1.001	0,5% 1.294	0,1% 216	- -	4,8% 11.904
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	% R\$ Mil	0,1% 325	0,6% 1.508	0,6% 1.413	0,5% 1.237	0,3% 646	0,2% 487	- -	- -	- -	- -	2,2% 5.616
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	% R\$ Mil	0,0% 94	0,3% 868	0,6% 1.549	0,7% 1.843	0,5% 1.196	0,2% 522	0,3% 652	0,3% 678	- -	- -	3,0% 7.401
Novolar Valência	% R\$ Mil	0,4% 907	0,6% 1.537	0,6% 1.596	0,3% 790	0,2% 494	0,3% 816	- -	- -	- -	- -	2,5% 6.140
Novolar Sevilha	% R\$ Mil	0,4% 907	0,6% 1.537	0,6% 1.596	0,3% 790	0,2% 494	0,3% 816	- -	- -	- -	- -	2,5% 6.140
Marques de Marica	% R\$ Mil	0,0% 39	0,0% 78	0,1% 255	0,2% 463	0,3% 719	0,4% 956	0,6% 1.433	0,7% 1.677	0,3% 699	0,3% 735	2,8% 7.055
Despesas Flat e Comissionamento:	% R\$ Mil	2,9% 7.204	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	2,9% 7.204
TOTAL	% R\$ Mil	9,8% 24.391	12,4% 30.924	16,5% 41.192	16,2% 40.474	13,0% 32.419	10,5% 26.255	9,9% 24.722	6,9% 17.316	3,0% 7.454	1,9% 4.852	100,0% 250.000

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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, salvo se os percentuais dos montantes a serem utilizados acima sejam alterados, hipótese em que não será necessária a aprovação prévia dos Titulares de CRI

para celebração do respectivo aditamento; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de gastos totais com obras e terrenos em R\$ mil (Custo dos imóveis vendidos)	
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021	R\$585.907
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$619.844
Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$1.063.099
Total	R\$2.268.850

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

Conforme previsto no **Anexo V** à Escritura de Emissão de Debêntures, a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da Emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Emissão foi comprovada pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme demonstrado no Cronograma Indicativo previsto no item "e" acima.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

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

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

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

Riscos associados ao nível de subordinação

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente do patrimônio da Securitizadora. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI. Caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, de forma que seu resultado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e/ou a Devedora poderão estar sujeitas 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 dos CRI.

A falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, e afetará de forma negativa a sua situação econômico-financeira, bem como sua capacidade de pagamento, inclusive dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI. Ainda, as regras estabelecidas em leis aplicáveis a situações falimentares poderão impactar adversamente a cobrança e atrasar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ainda, na hipótese do resgate previsto acima, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

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

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

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Debêntures, as quais não possuem quaisquer garantias.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

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

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

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, **sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral**. Assim, nesta data, **a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados**. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízo ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data de registro da Oferta e mantidas até a liquidação da Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta será realizada em até duas séries, sendo que a alocação entre as séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem tanto Titulares de CRI da Primeira Série quanto os Titulares de CRI da Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Com base nas informações financeiras referentes ao período de 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R\$ 571.490.000,00 (quinhentos e setenta e um milhões, quatrocentos e noventa mil reais). **É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Debêntures, podendo, consequentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da marcação a mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de inexistência de classificação de risco da Emissão

Os CRI, bem como a Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco, o que pode dificultar a avaliação, por parte dos Investidores, da qualidade do crédito representado pelos CRI e da capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, apenas pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e a amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora, podendo afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. **Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, no pagamento dos CRI.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Debêntures pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Debêntures. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. **Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Debêntures, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos, e mesmo no caso dos procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo, não há garantia que o resultado será suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.**

Portanto, uma vez que o pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Debêntures, a ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em benefício dos titulares das Debêntures, dos CRI ou relacionados aos Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão. Na hipótese de a Devedora deixar de arcar com suas obrigações descritas nas Debêntures, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos da Devedora, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio da Devedora a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de insolvência, recuperação judicial e/ou falência ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores da Devedora, os créditos imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Debêntures. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam ou podem ensejar o vencimento antecipado (automático e não automático) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures, tais como, mas não se limitando a, **(i)** pedido de recuperação judicial e extrajudicial pela Devedora; **(ii)** não cumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** vencimento antecipado de outras dívidas, em valor individual ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Na hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, os CRI serão resgatados antecipadamente. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures (e, conseqüentemente, dos CRI) na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, hipótese na qual os Titulares de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI e a Devedora poderá sofrer um impacto negativo relevante nos seus resultados e operações.

No caso de vencimento antecipado das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

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

Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. 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 dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. As despesas de liquidação e liquidantes, bem como a remuneração pela administração do Patrimônio Separado serão consideradas uma despesa do Patrimônio Separado.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das respectivas demonstrações financeiras auditadas por auditores independentes devido à não verificação da consistência de tais informações pelos auditores independentes da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021)

As Regras e Procedimentos ANBIMA, em vigor desde 1º de fevereiro de 2024, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora.

No âmbito desta Oferta, os auditores independentes não verificaram ou verificarão a consistência das informações financeiras referentes à Emissora e, com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, à Devedora constantes deste Prospecto. Assim, tais informações podem ser divergentes com as respectivas demonstrações financeiras revisadas ou auditadas pelos respectivos auditores independentes. Consequentemente, as informações financeiras da Emissora e da Devedora (esta última, apenas com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021), constantes deste Prospecto, cuja consistência não foi ou será verificada, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão de investimento, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos associados à guarda dos documentos comprobatórios

A Emissora contratou o Custodiante, que será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio dos documentos comprobatórios poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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 B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. 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, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI, ou ainda, que a Remuneração dos CRI devem ser limitadas à taxa de 1% (um por cento) 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 dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração, 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, prejudicando a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi ou será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, incorporados por referência a este Prospecto, constantes deste Prospecto, podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação. Em certos casos (como, por exemplo, para não declarar o vencimento antecipado ou renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) em relação aos eventos de vencimento antecipado), há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias. Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das assembleias gerais de Titulares dos CRI, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora e à Devedora, com base em operações de mercado para operações similares. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, da Emissora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

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*”.

A Lei 14.430, estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “*Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Emissora à emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial*”.

quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não se pode garantir que as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não 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 direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Eventuais divergências na interpretação das normas tributárias aplicáveis

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. 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 da 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, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares dos CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Em 2 de fevereiro de 2024, o Conselho Monetário Nacional ("CMN") publicou a Resolução CMN 5.118, conforme alterada pela Resolução CMN 5.121, publicada em 1º de março de 2024, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. A nova norma poderá provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário

O Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação pela Devedora de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como este seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, o preço dos CRI da presente Emissão, o que poderá gerar perdas financeiras aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco do Resgate Antecipado dos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização; (ii) um evento de vencimento antecipado automático ou não automático, observados os procedimentos relacionados aos eventos de vencimento antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização; (iii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização; e (iv) não acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado em substituição à Taxa DI, ou caso não quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, sobre a taxa para substituir a Taxa DI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

No caso do resgate antecipado dos CRI em qualquer das hipóteses acima previstas, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco da Amortização Extraordinária dos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série.

No caso de amortização extraordinária dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de potencial conflito de interesses decorrente do relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos

Conforme descrito na seção "Relacionamentos", na página 73 deste Prospecto Preliminar, a XP Investimentos S.A. ("**XP Investimentos**"), holding brasileira do Coordenador Líder, detém debêntures conversíveis em ações ordinárias de emissão da controladora da Emissora. Adicionalmente, a XP Investimentos celebrou um acordo de parceria com sociedades do grupo econômico da Emissora (sendo as empresas do grupo econômico da Emissora, a Emissora e a Virgo Holding S.A. denominadas em conjunto "**Grupo Virgo**"), por meio do qual a XP Investimentos poderá apresentar potenciais clientes e/ou transações ao Grupo Virgo, diretamente ou por meio de seus parceiros, no âmbito de operações de dívida e/ou de assessoria financeira ou consultoria. A existência desse relacionamento relevante pode configurar, eventualmente, em caso de fato superveniente, um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, consequentemente, aumentar o risco do investimento nos CRI, podendo gerar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

O objeto da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, 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 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 dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Fungibilidade

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

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão (Escritura de Emissão de Debêntures), de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro na junta comercial competente, conforme aplicável), inclusive, sem limitação, das Debêntures e de sua subscrição pela Emissora, bem como a impossibilidade de execução específica de referido título e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Oferta será registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos da ANBIMA e do artigo 19 do Código ANBIMA, ambos atualmente em vigor, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado ao registro dos CRI na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta Autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados **(i)** do 11º (décimo primeiro) Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou **(ii)** do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, ou da sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento dos CRI ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Geral de Titulares de CRI, o que ocorrer primeiro.

No caso do resgate antecipado dos CRI na hipótese acima prevista, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, pois não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI, ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do Imposto de Renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora convocar assembleia geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos do Termo de Securitização. Dessa forma, o patrimônio líquido da Securitizadora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar adversamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser adquiridos pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários nas hipóteses previstas nas Debêntures, os recursos decorrentes dessa antecipação 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Ausência de coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor Desenvolvimento recente da securitização de créditos imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco inerente aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos. Os Investimentos Permitidos estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros, podendo causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) riscos relacionados à Securitizadora

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Emissora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar o Formulário de Referência da Emissora, disponível no site da Emissora (www.virgo.inc), no site da CVM (www.gov.br/cvm) e no site da B3 (www.b3.com.br) e incorporado por referência a este Prospecto. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 28 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. Na data base de 30 de junho de 2023, o capital social da Emissora era composto por 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e escriturais, sendo que 100,00% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.507.646/0001-20. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI e, consequentemente, os Titulares dos CRI não receberão a totalidade dos pagamentos devidos no âmbito dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, 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. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o regime fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, de modo que o

potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários e do agronegócio, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio, cujos patrimônios são administrados separadamente. No que se refere a presente Emissão, o Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes do presente CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Outros riscos relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm), no website de relações com investidores da Emissora (www.virgo.inc) e no site da B3 (www.b3.com.br).

g) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

A seguir, encontram-se listados os principais fatores de riscos aos quais a Devedora entende estar sujeita nesta data:

Riscos relacionados às alterações qualitativas e quantitativas na extensa e complexa legislação tributária brasileira, com foco no setor imobiliário

Atualmente, a Devedora atua sob as condições do Regime Especial Tributário ("RET") aplicável ao Setor Imobiliário, instituído pela Lei nº 10.931/04 e editado pela edição da Lei nº 13.970/19. O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Devedora, o que, por sua vez, afetaria adversamente os seus resultados operacionais e financeiros. Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Devedora em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos clientes da Devedora, reduzindo, dessa forma, a demanda pelos imóveis da Devedora ou afetando suas margens e rentabilidade. No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou

também o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes no atual RET setor imobiliário ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda da Devedora estejam em vigor, a sua situação financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que ela não puder alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos seus clientes. Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no Congresso Nacional, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um novo imposto federal sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, a Devedora poderá ter um aumento na carga tributária incidente sobre suas atividades. Além disso, tais reformas poderiam ensejar no aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos seus clientes e que poderão vir a aumentar o preço final dos produtos aos seus clientes, reduzindo a demanda por seus empreendimentos ou afetando suas margens e sua condição financeira, o que afetaria adversamente a sua situação financeira e os resultados de seus negócios. As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que nossas SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos relacionados à incapacidade de implementação total ou parcial de sua estratégia de crescimento planejada

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de executar sua estratégia de negócios, que inclui o desenvolvimento de incorporações imobiliárias e a aquisição de novos terrenos para este fim. A capacidade de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, incluindo, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, a facilidade para localizar terrenos adequados à incorporação de novos empreendimentos, a condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, a disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada ao custo previsto e ao tempo planejado para a construção, e, claro, a condições políticas e econômicas estáveis que garantam a disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial e taxas de juros acessíveis. A Devedora acredita haver concorrência crescente para aquisição de terrenos adequados para incorporação imobiliária, e, por isso, pode não conseguir identificar terrenos adicionais para a incorporação de novos empreendimentos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais e em razão das consequências econômicas iniciadas com a pandemia do COVID-19, além de outros fatores extemporâneos como a instabilidade geopolítica, a Devedora poderá enfrentar riscos financeiros associados a maior endividamento e redução de sua liquidez. Tais riscos poderão afetar a Devedora adversamente e, conseqüentemente, caso ela não seja bem sucedida, sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, como planejado poderá ser reduzida e ela poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante para os seus negócios e sua condição financeira e operacional. Além disso, em um cenário mais adverso, inclusive com maior restrição de crédito, a nossa Devedora possa ter que renegociar os instrumentos financeiros em vigor, o que pode comprometer e/ou dificultar o cumprimento de suas obrigações com relação aos contratos atualmente vigentes. O vencimento antecipado de qualquer de nossos contratos financeiros pode afetar a nossa capacidade em honrar nossos compromissos e acarretar um impacto adverso relevante em nossos negócios e na nossa situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e inadimplemento de financiamento

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros, poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora, afetando-a adversamente e de forma significativa. Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O CMN, com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais, bem como por incorporações, e a Devedora poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente sua

condição financeira e seus resultados operacionais. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento da integralidade do valor das unidades dos empreendimentos residenciais da Devedora. Em consequência, o cliente contrata, em determinados casos, diretamente com a Devedora o financiamento do valor restante, o chamado pró-soluto. A Devedora concede tais financiamentos aos compradores das unidades de seus empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo, os quais preveem, geralmente, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de IGP-M e há incidência de juros ao ano após a concessão do Habite-se. Consequentemente, está ela sujeita aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de aumento nas taxas de inflação, o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento de seus custos de captação de recursos, a situação financeira da Devedora e os resultados de suas operações poderiam ser adversamente afetados. Para empreendimentos no segmento econômico, as aquisições de unidades pelos nossos clientes também podem ser financiadas por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela CAIXA e pelo Banco do Brasil ("BB"). Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CAIXA e do BB para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações do segmento econômico da Devedora. Ainda no seguimento econômico, existe a possibilidade do cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Devedora. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a coparticipação da Devedora, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. A coparticipação da Devedora durante o período de obras pode afetar negativamente os seus resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes, e a Devedora pode não ser capaz de recuperar valores por ela eventualmente pagos em nome dos clientes. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. A Devedora considera a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento da concessão do financiamento imobiliário pela instituição financeira, o cliente constitui alienação fiduciária sobre o imóvel em favor do banco financiador, não restando à Devedora nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não se pode garantir que a Devedora será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito material adverso na sua condição financeira e nos seus resultados operacionais. Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Problemas e falhas relacionadas à execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora, bem como empreendimentos imobiliários de sócios e parceiros

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo contratualmente determinado junto aos seus clientes, constituem fatores importantes para a determinação da reputação da Devedora e, consequentemente, impacta suas vendas e crescimento.

A execução dos projetos e empreendimentos podem sofrer atrasos devido a: (i) demora ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás e licenças ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção, bem como possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres, incluindo naturais, incêndios e inundações; (iii) atrasos no fornecimento ou problemas de qualidade de matérias-primas, insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas, incluindo aquelas terceirizadas pela Devedora para prestação

dos serviços de construção de seus empreendimentos; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (x) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xi) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (xii) embargos de obras por autoridades constituídas, incluindo o Ministério Público; (xiii) necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, bem como irregularidades face à legislação ambiental, tal como passivos ambientais decorrentes de áreas contaminadas e/ou áreas especialmente protegidas; (xiv) possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou planos diretores estratégicos municipais aplicáveis que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas; (xv) ocorrência de custos acima do orçamento; (xvi) eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, ou outros acontecimentos, e/ou (xvii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19 ou outros acontecimentos.

Além disso, a implementação dos empreendimentos e projetos da Devedora também está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, poderá levar à interrupção total ou parcial e/ou restrição das operações e projetos, impactando diretamente as atividades e negócios da Devedora, prejudicando a sua reputação, e conseqüentemente, suas vendas futuras. A Devedora pode ter que adiantar também recursos para cobrir custos acima do orçamento e/ou incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas.

Os atrasos nas obras, defeitos constatados depois da conclusão dos seus empreendimentos imobiliários, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos da Devedora, gerar atrasos no recebimento de seu fluxo de caixa, aumentando a necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações. Os atrasos podem, ainda, afetar a reputação da Devedora, diminuir a demanda por imóveis incorporados pela Devedora, afetando sua rentabilidade. Adicionalmente, em consonância com o disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora pode vir a ser demandada com no prazo de cinco anos a prestar garantia sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos.

Importante destacar também, que eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando a sua capacidade de venda de novos projetos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Exposição a utilização de mão-de-obra terceirizada

A Devedora e suas subsidiárias possuem número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando essas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. A Devedora pode, por sua vez, vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado a ela e às suas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira da Devedora e os seus resultados, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

O empenho e a expansão das atividades da Devedora dependem, em grande parte, da capacidade de contratação de mão de obra qualificada. Neste sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra terceirizada nas localidades de atuação da Devedora pode vir a afetar a velocidade de implementação dos projetos, afetando de forma adversa os resultados operacionais e retorno dos empreendimentos.

Por fim, tendo em vista que a Devedora terceiriza uma parte de suas operações, caso uma ou mais das empresas prestadoras de serviços terceirizados descontinue suas atividades ou interrompa a prestação de serviços, as operações da Devedora poderão ser prejudicadas, o que acarretaria um efeito adverso em seus resultados e em sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Aumento da extensão e complexidade das regulações do setor imobiliário no Brasil

As atividades de empresas do setor imobiliário, estão sujeitas a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver os empreendimentos imobiliários, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Adicionalmente, as operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. O poder público pode editar novas normas ambientais mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode provocar atrasos ou cancelamentos de projetos da Devedora, fazer com que ela incorra em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis realizada pela Devedora. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora.

A terceirização de execução de tarefas de responsabilidade da Devedora ou que estejam, direta ou indiretamente, ligada às suas atividades, tais como disposição final de resíduos, não a exime de responsabilidade por eventuais danos causados ao meio ambiente nas esferas cível, administrativa e/ou criminal. As leis que regem o setor imobiliário no Brasil, assim como as leis ambientais em geral tendem a tornar-se mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderia causar efeito adverso sobre os resultados da Devedora.

Além dos fatores mencionados acima, é importante registrar ainda que conforme previsto no Código Civil, a Devedora presta garantia – limitada ao prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do Auto de Conclusão ou “Habite-se” – por vícios construtivos que afetem a solidez e segurança dos empreendimentos, e poderá vir a ser demandada com relação a tais garantias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados aos aumentos no preço de matérias-primas

As matérias-primas básicas utilizadas pela Devedora na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por ela celebrados com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente da situação financeira da Devedora. O custo dos prestadores de serviços também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Distratos

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos

não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o total de unidades distratadas foi de 216, sendo que no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, o total de unidades distratadas foi de 294, um recuo de 26,5%.

A Devedora não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez em posse do imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá. Adicionalmente ao retorno da unidade para o estoque, a Devedora pode ter que incorrer com despesas comerciais adicionais para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, com gastos com manutenção, condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. O efeito inicial do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração de caixa uma vez que, além de reconhecer uma baixa num potencial recebível futuro, a empresa tem que devolver parte do valor recebido do comprador. Se o volume de distratos se elevar, os resultados da Devedora poderão ser impactados. Por consequência, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa da Devedora e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos. Adicionalmente, uma retomada da pandemia, em isolado ou associada a eventos geopolíticos adversos como a crise entre Rússia e Ucrânia, podem gerar uma desaceleração econômica global e um aumento dos níveis de desemprego, o que poderá resultar em um aumento do número de pedidos de distratos por nossos clientes, acentuando os desdobramentos destacados acima.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Limitações de seguro

A Devedora não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Devedora (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, ataques cibernéticos, violação à proteção de dados de clientes e colaboradores, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Devedora pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas em suas apólices de seguro.

A Devedora não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, ela conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Devedora. Sinistros que não estejam cobertos por suas apólices contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente os negócios da Devedora ou sua condição financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Incapacidade parcial ou total na integração de novas operações que a Devedora venha a desenvolver e/ou adquirir

A Devedora poderá vir a adquirir empresas no futuro, de modo a promover seu crescimento em linha com sua estratégia. Em caso de tais aquisições, a Devedora pode não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às suas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições. A integração das operações de empresas que a Devedora venha a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da alta administração da Devedora da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, *marketing*, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;

- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- a perda da reputação das marcas da Devedora se utilizadas junto às empresas adquiridas, além de eventual falha na manutenção dos seus padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

A Devedora pode não ser capaz de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das ações ordinárias da Devedora. Além disso, a incapacidade da Devedora de adquirir alvos adequados à integração com as suas atividades pode afetar adversamente sua taxa de crescimento futura. Tais fatos podem causar um efeito adverso nos negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Degradação do bom relacionamento com parceiros e/ ou sócios

A manutenção de um bom relacionamento da Devedora com seus parceiros e sócios é condição essencial para o sucesso da Devedora. A Devedora não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, bem como não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

Além disso, a necessidade de prévia aprovação desses investidores na tomada de decisões estratégicas para os empreendimentos conjugada à eventual divergência de interesses entre as partes pode dificultar ou impedir que a Devedora implemente adequadamente suas estratégias de negócios, o que pode causar um efeito adverso. Ademais, eventuais disputas com seus sócios podem culminar em litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os seus administradores mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, podendo também causar efeito adverso para a Devedora.

A potencial falência de parceiros da Devedora, bem como de suas SPEs e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros poderão afetar adversamente suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora pode ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro. Essa participação adicional acarretará aumento da participação societária da Devedora na SPE, aumentando assim a sua exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Eventual condenação da Devedora em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Escassez de corretores imobiliários

A Devedora depende da atuação de corretores imobiliários terceirizados – além dos seus próprios – para vender seus imóveis comerciais e residenciais. Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Devedora. Antes da pandemia, nossos corretores trabalhavam principalmente em nossos stands de vendas físicos, costumeiramente movimentados em horário de almoço, pois se encontram em centros corporativos ou próximos a eles. Com a adoção da prática de *home office* por boa parte das empresas, inclusive reforçadas pelo advento de imobiliárias tech, em relação a boa parte de seus funcionários, a tendência é que se verifique menor movimentação nesses centros corporativos, portanto, menor fluxo de pessoas atendidas por estes corretores.

Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória as construções da Devedora, além do fluxo de pessoas, visitas e interações entre corretores e potenciais compradores, ela pode ter dificuldade na mobilização comercial de seus produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente os negócios e resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Disponibilidade e preços de terrenos

O crescimento contínuo da Devedora depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de seus empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta. A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o seu custo de vendas e diminuir os seus ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de seus empreendimentos. Assim, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetá-la adversamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora podem expô-la a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente

As atividades de construção de empreendimentos da Devedora e de suas subsidiárias estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento. A não observância das leis e regulamentos ambientais por parte da Devedora ou de suas subsidiárias pode resultar na obrigação de reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno de áreas afetadas, direta ou indiretamente, resultando em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação. Além disso, a legislação e regulamentação em matéria ambiental poderão se tornar ainda mais rígidas, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais severas das leis e regulamentos existentes, exigindo que a Devedora aumente de forma significativa os investimentos a fim de cumprir com as normas ambientais, podendo incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental e ter atrasos nos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de suas obras. Investimentos ambientais podem ser maiores que os estimados, devido aos custos incorridos no cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras, o que pode afetar adversamente os resultados da Devedora de forma significativa. Adicionalmente, na qualidade de investidora de empresa proprietária ou de operadora das propriedades, a Devedora pode ser, direta ou indiretamente, responsabilizada pelo gerenciamento de eventual contaminação do solo, subsolo e águas subterrâneas e superficiais presentes nos imóveis, tendo ela dado causa ou não à contaminação, podendo ser obrigada a proceder com a recuperação, remediação e/ou descontaminação de tais áreas, sendo responsável, inclusive, por todos os custos envolvidos. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa. A Devedora pode, também, ser responsabilizada criminalmente pelos danos ambientais potenciais e riscos associados ocasionados por eventual área contaminada, estando sujeita ao recebimento de penalidade, tais como multas e/ou embargos, bem como ao pagamento de indenização por danos a pessoas e propriedades. Caso a Devedora e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira. Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental. Os danos ambientais

na esfera civil implicam responsabilidade objetiva e solidária. Portanto, a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora. A Devedora é e poderá ser, no futuro, ré em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais em matéria ambiental. Os resultados desses processos podem ser desfavoráveis aos negócios e à imagem da Devedora, podendo resultar na suspensão de suas atividades até que sejam cumpridas as determinações judiciais e/ou administrativas ou mesmo impossibilitar a continuidade de determinado projeto. A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora por eventuais danos ambientais causados pelo terceiro contratado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela Devedora ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os Investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da Devedora, disponível no site Devedora (<http://ri.www.patrimar.com.br>), no site da CVM (www.gov.br/cvm) e no site da B3 (www.b3.com.br) e incorporado por referência a este Prospecto. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Devedora ou que ela julgue, nesse momento, ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira, de modo que o potencial investidor pode vir a ser prejudicado financeiramente por tais efeitos. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

h) riscos relacionados a fatores macroeconômicos

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

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

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas nas Debêntures, pagamento das Debêntures e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação de risco do país, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A instabilidade cambial

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Acontecimentos recentes no Brasil

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, poderá impactar em sua capacidade de pagamento das Debêntures que, representadas pelas CCI, lastreiam os CRI, e consequentemente dos CRI. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da Emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo que, nesse cenário, os CRI podem ter seu preço e/ou a negociação no mercado secundário afetadas, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Devedora

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Devedora e, nesse cenário, a capacidade da Devedora de cumprir as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures que, representadas pelas CCI, lastreiam os CRI, pode ser prejudicada, consequentemente impactando os CRI, de forma que o retorno financeiro dos CRI pode não corresponder ao esperado pelos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e percepção de riscos nos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado, e afetar, direta ou indiretamente a Emissora e/ou a Devedora, e consequentemente, implicar em um efeito adverso para a negociação dos CRI pelos seus respectivos titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos; (ii) restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e (iii) a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira

Além da guerra entre a Rússia e a Ucrânia, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, o primeiro ministro de Israel, Benjamim Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Recentemente, esse conflito tomou proporções ainda maiores, com novos ataques envolvendo o Hamas e Israel. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da produção agroindustrial. Tais acontecimentos podem ensejar a valorização do dólar, acarretando possíveis impactos negativos para a cadeia produtiva agroindustrial, tanto por falta de insumos bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar negativamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Emissora e da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo sobre os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco relacionado a pandemias

Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA

Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

#	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização deste Prospecto Preliminar.	08/04/2024
2	Comunicado ao Mercado sobre Nova Disponibilização do Prospecto Preliminar. Nova Disponibilização deste Prospecto Preliminar. Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>).	09/04/2024
3	Início do Período de Reserva.	15/04/2024
4	Encerramento do Período de Reserva.	06/05/2024
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
6	Comunicado do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	07/05/2024
7	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM. Disponibilização do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	09/05/2024
8	Data de liquidação financeira dos CRI.	10/05/2024
9	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	Até 05/11/2024

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 6.3 da Seção "7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta", deste Prospecto.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme alterada; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

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

(b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais seja, investidores qualificados. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Os termos e condições das intenções de investimento, do seu envio pelos investidores, e do procedimento de coleta de intenções de investimentos encontram-se descritos no item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" deste Prospecto.

A descrição referente a eventual devolução aplicável consta no item "7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" deste Prospecto.

Caso os Coordenadores exerçam a garantia firme, estes poderão revender os CRI após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

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

A Oferta e o investimento nos CRI é inadequada aos investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

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

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

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta pública esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto.

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

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

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

Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM 166, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("**RCA da Emissora**").

Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Debêntures, a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a sua vinculação à Operação de Securitização, foram realizadas com base nas deliberações tomada pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 8 de abril de 2024, em processo de registro perante a JUCEMG ("**RCA da Devedora**").

8.4. Regime de distribuição

Observado o cumprimento cumulativo de todas as obrigações e Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a distribuição pública de Oferta ocorrerá em regime de garantia firme de colocação com relação ao montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na primeira Data de Integralização, pelos Coordenadores ("**Garantia Firme**"), sendo certo que a garantia firme, caso exercida, será feita na Taxa Teto e na série escolhida, a critério de cada Coordenador, observado a proporção prevista no Contrato de Distribuição. O volume colocado em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (isto é, sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação), com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de

investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos do Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) aos Investidores, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo).

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores da Oferta; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**").

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais seja, investidores qualificados.

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

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**"), nos Meios de Divulgação, e da disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; (ii) o número de séries de CRI, e, consequentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e (iv) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes ("**Procedimento de Bookbuilding**").

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

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("**Lâmina**") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima;

(vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão inicialmente ofertado;

(vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final;

(viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

(ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa Teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não seja superior à Taxa Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

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

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

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Os Investidores devem (i) ler cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrar em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como investidor qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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

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

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo).

São consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos

do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; (c) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais), não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.16.2 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional). Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém 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 demandados.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertadas (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Os Coordenadores alertarão nos Prospectos que os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor total da Emissão, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram a menor taxa, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional) serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Inicial da Emissão (conforme definido abaixo), nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

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

Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, incluindo os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, integral ou parcial, da Opção de Lote Adicional, conforme aplicável, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

8.6. Formador de Mercado

Nos termos dos artigos 6º, parágrafo único e 17, inciso XIII e parágrafo único, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá fundo de liquidez e estabilização.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto, a não ser o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI que por sua vez representa as Debêntures, que serão subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

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

Não aplicável, tendo em vista a Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

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

Todos os recursos oriundos dos direitos creditórios do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Securitização).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

A emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, possui as seguintes características relevantes:

Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, totalizando o montante de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2024, o valor total da emissão e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Securitizadora e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Devedora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Securitizadora, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Taxas de juros ou retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% Taxa DI, acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração das Debêntures**").

Prazo de vencimento dos créditos

O prazo de vencimento das Debêntures será de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento**").

Períodos de amortização

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado anualmente, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo que a primeira parcela será devida em 20 de abril de 2028 ("**Amortização Programada das Debêntures**").

Adicionalmente, a Devedora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (exclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da titular das Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**").

Finalidade dos créditos

Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização, devendo a Emissora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis ("**Destinação de Recursos**").

Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Não serão constituídas quaisquer garantias vinculadas aos CRI e/ou às Debêntures.

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

Não há cessão dos direitos creditórios à securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

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

O pagamento da remuneração das Debêntures será realizado, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures na forma do **Anexo III** à Escritura de Emissão de Debêntures ("**Dados de Pagamento da Remuneração das Debêntures**"). Adicionalmente, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado conforme a Amortização Programada das Debêntures.

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

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

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 0,41% (quarenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), e aproximadamente 2,26% (dois inteiros e vinte e seis centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 9.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou dos coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 9.9 abaixo.

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

Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos a seguir ("**Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**").

O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**").

Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a última data de pagamento das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times \text{PUR}$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUR = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo deverá constar: **(i)** a(s) série(s) a que se refere; **(ii)** a data de Resgate Antecipado Total Facultativo; **(iii)** menção ao valor de Resgate Antecipado Total Facultativo; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização de Resgate Antecipado Total Facultativo.

As Debêntures da respectiva série objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Oferta de Resgate

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Emissora.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; (iii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; (iv) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; (v) a forma e o prazo limite de manifestação à Devedora por parte da Emissora acerca dos Titulares de CRI da respectiva série que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e (vi) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e pelos Titulares de CRI da respectiva série e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido

de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série e consequentemente dos CRI da respectiva série, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);

(iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme modelo constante no Anexo IX do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série ("Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado"); e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora, deverá divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

A partir da publicação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, os Titulares de CRI da respectiva série terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, em caso positivo, o número de CRI da respectiva série a ser objeto de resgate antecipado.

Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Emissora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

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

A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá abranger a totalidade dos CRI da respectiva série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI da respectiva série cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

A Emissora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

Amortização Extraordinária Facultativa

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista (**"Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"**).

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante publicação de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Debenturista, e nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. (**"Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"**).

Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Emissora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (**"Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"**), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e

du – número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

Observado o disposto na Cláusula 8.1.1 do Termo de Securitização, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia de Titulares de Debêntures ou de CRI, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária perante a Emissora nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;

(ii) (a) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento

análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Devedora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Devedora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 ("**Lei 11.101**"), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(iv) redução de capital social da Devedora em valor igual ou superior a, individual ou agregado, de, alternativamente, conforme o caso **(a)** R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) enquanto não houver a integral quitação das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da 3ª emissão da Devedora, emitidas no âmbito da emissão dos Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("**Debêntures da 3ª Emissão**"); ou **(b)** passa a ser considerado o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da integral quitação das Debêntures da 3ª Emissão até a Data de Vencimento, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vi) qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

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

(viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 e demais cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito: **(a)** à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Emissora; **(b)** à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e/ou **(c)** às disposições da Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados abaixo não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo:

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

(ii) revelarem-se insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

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

(iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Devedora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e suas controladas; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Devedora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.049.700,54 (quinze milhões, quarenta e nove mil, setecentos reais e cinquenta e quatro centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo e comprovado que o protesto teve seus efeitos suspensos no prazo legal, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Devedora em arcar com as obrigações desta Oferta, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Devedora (inclusive, mas não limitada a, descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da Regulamentação aplicável ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118) feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e à exclusão, a exclusivo critério da Devedora, da atividade de comercialização de imóveis próprios;

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Devedora do seguinte índice financeiro ("**Índice Financeiro**"), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora, sempre no último Dia Útil de abril de cada ano, sendo certo que a primeira apuração deverá ocorrer no último Dia Útil de abril de 2025, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora de 31 de dezembro de 2024.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,5

$$(DL + \text{Obrig. Aquisição de Imóveis} - \text{Permutas}) / PL \leq 0,5.$$

Para fins deste item:

"**Dívida Líquida**": significa (a) até que ocorra a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta, menos os financiamentos à construção no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e da linha FI-FGTS, ou quem vier substituí-los, menos Caixa e Aplicações Financeiras.

"**Dívida Bruta**": significa o somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vender, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Devedora e os seus atuais acionistas ("**Mútuos Intercompany**"); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

"**Caixa e Aplicações Financeiras**": significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro;

(xiv) violação pela Devedora bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo);

(xv) violação pela Devedora e/ou qualquer das controladas e/ou coligadas da Devedora, bem como seus respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, atuando a mando ou em favor da Devedora, respectivamente, sob qualquer forma agindo em seu nome ou em seu benefício ("**Representantes**"), bem como de seus controladores, por descumprimento das normas que lhe são

aplicáveis que versam sobre corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, *do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e *do UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (em conjunto, “**Leis Anticorrupção**”); ou

(xvi) Para fins da Escritura de Emissão de Debêntures, “**Legislação Socioambiental**” significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

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

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

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

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

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

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. “b” deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 2 (duas) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve 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.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou passam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios – Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

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

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

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

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

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor.

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para a emissão dos CRI. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 25305, com os atos societários arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.128.741, tendo como principais atividades construção de edifícios; incorporação de empreendimentos imobiliários; compra e venda de imóveis próprios; aluguel de imóveis próprios; serviços de engenharia; e serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários. Resgate Antecipado Total Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa; Oferta de Resgate; Amortização Programada; Eventos de Vencimento Antecipado; e Resgate Antecipado Taxa Substitutiva DI, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto Preliminar.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, incorporadas por referência ao presente Prospecto, foram, objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidada da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 84 deste Prospecto.

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

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 e indicam **(i)** na coluna "Histórico", a posição naquela data; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 194.014.623,37 (cento e noventa e quatro milhões, quatorze mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, em 31 de dezembro de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards) ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários.

Capitalização	Histórico em 31 de dezembro de 2023	Ajustado ⁽²⁾
	(em milhares de R\$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Circulante	164.443	164.443
Arrendamentos – Circulante	3.540	3.540
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Não Circulante	638.433	832.448
Arrendamentos – Não circulante	1.699	1.699
Total do Patrimônio Líquido	571.490	571.490
Total da Capitalização ⁽¹⁾	1.379.605	1.573.620

(1) O total da capitalização é a soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), arrendamentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados para refletir os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R\$ 200.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 5.985 mil, perfazendo o recurso líquido no montante de R\$ 194.015 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de dezembro de 2023.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2) não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto **(i)** nos índices de atividade de giro dos imóveis a comercializar e de atividade de giro do ativo total; **(ii)** nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2), de forma individualizada, impactarão **(i)** os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; e **(ii)** o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos no parágrafo anterior calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e, na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 194.015 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2 deste Prospecto, sem considerar o eventual exercício total da Opção de Lote Adicional.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	806.397	1.000.412
Liquidez Corrente ⁽²⁾	2,3	2,6
Liquidez Seca ⁽³⁾	1,5	1,9

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

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

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar (circulante), pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta no montante de R\$ 194.015 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de dezembro de 2023	
	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽²⁾
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,7	0,8

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta no montante de R\$ 194.015 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção 14.2, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

12.5. Informações financeiras selecionadas da devedora

Abaixo, apresentamos as informações financeiras selecionadas da Devedora:

Indicadores de Resultado (Valores expressos em milhares de R\$, exceto percentuais)	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Receita Operacional Líquida	1.355.499	829.418	882.168
Lucro Bruto	292.400	209.574	296.261
Margem Bruta ⁽¹⁾	21,6%	25,3%	33,6%
Despesas Totais ⁽²⁾	(173.099)	(122.165)	(115.794)
Despesas Totais/ROL ⁽³⁾	- 12,8%	- 14,7%	- 13,1%
Lucro Líquido do exercício	79.512	72.546	154.764
Margem Líquida ⁽⁴⁾	5,9%	8,7%	17,5%

- (1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.
(2) As Despesas Totais correspondem ao somatório das Despesas Gerais e Administrativas, Despesas com Vendas e Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas.
(3) As Despesas Totais/ROL é calculada pela divisão das Despesas Totais pela Receita Operacional Líquida dos respectivos exercícios.
(4) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida da Devedora nos períodos/exercícios indicados.

A seguir, temos informações relativas ao Patrimônio Líquido da companhia, bem como o cálculo do Retorno sobre o Patrimônio Líquido:

Indicadores Patrimoniais (Valores expressos em milhares de R\$, exceto quando indicado)	Em e/ou Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Lucro Líquido do exercício	79.512	72.546	154.764
Patrimônio Líquido Inicial	537.696	487.282	372.315
Patrimônio Líquido Final	571.490	537.696	487.282
Patrimônio Líquido Médio ⁽¹⁾	554.593	512.489	429.799
Return on Equity – ROE ⁽²⁾	14,3%	14,2%	36,0%

- (1) O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada data indicada.
(2) O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês Return on Equity - ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades.

Apresentamos também as seguintes informações de dívida, com dois indicadores de endividamento:

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Alavancagem

A Dívida Bruta é uma medida não contábil e corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida/(Caixa Líquido) é uma medida não contábil e corresponde a Dívida Bruta deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida/(Caixa Líquido), conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido nas mesmas datas. A Devedora utiliza este índice como indicador de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

A Dívida Bruta, Dívida Líquida/(Caixa Líquido) e o índice de alavancagem não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definidas pelo BR GAAP e não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e, consequentemente, o índice de alavancagem de forma distinta ao calculado pela Devedora não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. A administração da Devedora entende que a medição da Dívida Bruta, Dívida Líquida/(Caixa Líquido) e índice de alavancagem é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao patrimônio líquido.

Indicadores de Endividamento (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Circulante)	164.443	93.475	60.797
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (Não Circulante)	638.433	360.194	206.853
Dívida Bruta	802.876	453.669	267.650
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(425.150)	(330.137)	(243.926)
(-) Títulos e Valores Imobiliários	(171.956)	(106.046)	(56.415)

Indicadores de Endividamento (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Dívida Líquida / (Caixa Líquido)	205.770	17.486	(32.691)
Patrimônio Líquido	571.490	537.696	487.282
Índice de Alavancagem ⁽¹⁾	36,0%	3,3%	-6,7%

⁽¹⁾ O Índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida/(Caixa Líquido), conforme descrito anteriormente, pelo patrimônio líquido.

Outras Indicadores financeiros (Valores expressos em milhares de R\$)	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Contas a Receber de Clientes (Financeiro) ⁽¹⁾	1.936.127	1.308.035	1.093.439
Recebíveis Totais ⁽²⁾	2.533.233	1.744.218	1.393.780
Custo a Incorrer das Unidades Vendidas	1.051.343	836.160	627.517
Custo a Incorrer das Unidades em Estoque	521.473	403.972	271.973
Passivo de Construção ⁽³⁾	1.572.816	1.240.132	899.490
Cobertura do Passivo de Construção ⁽⁴⁾	1,6x	1,4x	1,5x

⁽¹⁾ Representa as contas a receber gerado pelas vendas de imóveis e serviços da companhia, independente do percentual de conclusão das obras, como é registrado o saldo contábil do contas a receber. De outra forma, no balanço patrimonial da companhia as contas a receber financeiro não está integralmente refletido, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

⁽²⁾ Recebíveis totais são representados pela soma do saldo de Contas a Receber de Clientes (Financeiro), caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽³⁾ Em qualquer data, é o somatório do custo a incorrer das unidades vendidas mais o custo a incorrer das unidades em estoque, registrados conforme ofício circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

⁽⁴⁾ A cobertura do Passivo de Construção é uma medida da quantidade de recursos que a companhia detém para fazer frente a suas necessidades de construção, tanto no curto quanto longo prazos. Também não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, não devendo ser lida de forma isolada ou em substituição as medidas contábeis.

Abaixo, apresentamos o cronograma do endividamento (empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) da Devedora em 31 de dezembro de 2023:

Cronograma de Pagamento (Valores expressos em R\$ Mil)				
Período	Construção	Debêntures	Capital de Giro	Em 31 de dezembro de 2023
2024	94.188	70.255	-	164.443
2025	63.416	57.581	-	120.997
2026	162.065	136.930	-	298.995
2027	4.082	146.031	-	150.113
2028	1.870	66.458	-	68.328
Total - Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)	325.621	477.255	-	802.876

Em adição, demonstramos o cronograma do Contas a Receber de Clientes (Financeiro), em 31 de dezembro de 2023:

Contas a Receber de Clientes (Financeiro) – Em R\$ mil	
Período	Em 31 de dezembro de 2023
Vencido - Total	69.101
A vencer até 01 ano	529.500
A vencer de 01 a 02 anos	395.191
A vencer de 02 a 03 anos	652.032
A vencer de 03 a 04 anos	325.517
A vencer acima de 4 anos	6.887
TOTAL	1.936.127

Por fim, apresentamos o cronograma das Obrigações por Compra de Imóveis na posição de 31 de dezembro de 2023, conforme apresentado no material de divulgação desta emissão:

Obrigações por Compra de Imóveis (Torna) – Em R\$ mil	
Período	Em 31 de dezembro de 2023
2024	11.046
2025	11.000
2026	4.583
TOTAL	26.629

12.6. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não foram apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, incorporado por referência a este Prospecto. Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou relativamente às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas no Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*" constante na página 84 deste Prospecto.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre os Coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Em 31 de agosto de 2021, a XP Investimentos, subscreveu 40.000 (quarenta mil) debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia adicional, da 1ª (primeira) emissão, em série única ("**Debêntures Conversíveis Virgo**"), da Virgo Holding S.A., que foram objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As referidas debêntures foram emitidas em 31 de agosto de 2021 por meio do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Sem Garantia, em Série Única, para Colocação Privada, da Virgo Holding S.A." celebrado na mesma data ("**Escritura de Emissão Virgo**").

A Virgo Holding S.A. é a única acionista da Emissora, que é, por sua vez, a única acionista da Virgo II Companhia de Securitização (atual denominação social da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização).

As Debêntures Conversíveis Virgo têm vencimento em 31 de agosto de 2026 ("**Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo**") e farão jus a uma remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de sobretaxa de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula constante da Escritura de Emissão Virgo. O pagamento do saldo devedor das Debêntures Conversíveis Virgo ocorrerá integralmente na Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo. As Debêntures Conversíveis Virgo não possuem garantias constituídas.

Nos termos da Escritura de Emissão Virgo, a XP Investimentos, poderá converter a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures Conversíveis Virgo em ações ordinárias de emissão da Virgo Holding S.A., por opção exclusiva da XP Investimentos, ("**Conversão**"), observadas as eventuais aprovações regulatórias necessárias. O número de ações decorrentes da Conversão poderá corresponder, no mínimo, a 20% (vinte por cento) do capital social total da Virgo Holding S.A. e, no máximo, a 30% (trinta por cento) do capital social total da Virgo Holding S.A.

A Conversão poderá ser exercida pela XP Investimentos, a partir da data de integralização e até a Data de Vencimento Debêntures Conversíveis Virgo.

A eventual conversão das Debêntures Conversíveis Virgo implicará na vigência de um acordo de acionistas entre os acionistas da Virgo Holding S.A.

Adicionalmente, os acionistas da Virgo Holding S.A. outorgaram a XP Investimentos, por meio da Escritura de Emissão Virgo, uma opção de compra para adquirir ações ordinárias da Virgo Holding S.A., de titularidade dos acionistas atuais da Virgo Holding S.A., na proporção detida por cada um dos atuais acionistas da Virgo Holding S.A. em quantidade suficiente para que a XP Investimentos, detenha percentual de participação societária, após a Conversão, de até 45% (quarenta e cinco por cento) das ações ordinárias de emissão da Virgo Holding S.A.

Por fim, a XP celebrou com a Virgo Holding S.A. e determinadas controladas um contrato de parceria por meio do qual a XP poderá indicar potenciais oportunidades de negócio para que o Grupo Virgo atue (i) em operações de captação de recursos no mercado de capitais, dentre elas, a partir da securitização de recebíveis, e na própria estruturação, emissão, distribuição e monitoramento dos valores mobiliários, assim como na estruturação e colocação de outros instrumentos financeiros e valores mobiliários, conforme permitido pela regulamentação aplicável; e (ii) em operações de assessoria financeira ou consultoria em societárias ou de compra e venda de ativos ("**Contrato de Parceria**").

O Contrato de Parceria vigorará por 5 (cinco) anos contados da sua data de assinatura, qual seja, 31 de agosto de 2021.

Em decorrência do relacionamento acima, os Investidores deverão estar cientes do potencial conflito de interesses. Vide "Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre a Emissora e a XP Investimentos" na página 27 deste Prospecto.

Além do previsto acima, na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (a) da presente Oferta, (b) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (c) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder prestou serviços à Emissora relacionados a ofertas públicas, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$132 milhões.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Emissora e a UBS BB

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem vínculos societários entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O UBS BB e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Emissora e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Emissora e/ou de seu grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do UBS BB no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do UBS BB para atuar na Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamentos comerciais relevantes com o Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

O Coordenador Líder, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em abril de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de R\$ 114 milhões em diversos ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da ou devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre a Devedora e a UBS BB

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser contratados pela Devedora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem vínculos societários entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com o UBS BB e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O UBS BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O UBS BB e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ou valores mobiliários nelas referenciados, conversíveis ou permutáveis em ações) de emissão da Devedora e/ou de sociedades de seu grupo econômico. Adicionalmente, nos

termos da regulamentação aplicável, o UBS BB e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou de sociedades do seu grupo econômico, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico, com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado em Ações, ações ordinárias ou ações preferenciais de emissão da Devedora e/ou de seu grupo econômico; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do UBS BB no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do UBS BB para atuar na Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações comerciais vigentes nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não existem transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a UBS BB e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Instituição Custodiante e a UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e a UBS BB

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário dos CRI outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário dos CRI participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Anexo VIII ao Termo de Securitização, os quais a Emissora atua ou atuou.

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário dos CRI

Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Emissora e o Agente Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores, a Devedora e a Securitizadora.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, incluindo o exercício da Garantia Firme, está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes até a data de registro da Oferta e mantidas até a liquidação da Oferta ("**Condições Precedentes**"), sendo que este poderá ser resilido, a qualquer momento, por qualquer dos Coordenadores, sem quaisquer ônus, mediante notificação enviada com 1 (um) dia de antecedência às demais Partes no caso de descumprimento de qualquer das Condições Precedentes, nas seguintes hipóteses::

(i) Obtenção de registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(ii) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta de todos documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de auditoria jurídica (*due diligence*) de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta, sendo que a Devedora será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por ela fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(iii) Obtenção pela Emissora e pela Devedora de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES; (c) órgão dirigente competente da Devedora; e (d) investidores;

(iv) Prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, bem como arquivamento na JUCEMG, nos termos da legislação vigente;

(v) Negociação, formalização e registro, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, mas não limitando a, o Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI e à Escritura de Emissão de Debêntures, entre outros, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelos assessores legais da Oferta na Legal Opinion ("**Documentos da Oferta**");

(vi) Não ocorrência de eventos adversos relevantes nas condições econômicas, jurídicas, reputacionais, operacionais e/ou financeiras da Devedora ou de seus respectivos sócios e acionistas;

(vii) Conclusão da auditoria jurídica (*due diligence*) a ser realizada pelos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta, a qual analisará aspectos societários, contratos financeiros com valor acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), contingências acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou que possa afetar a capacidade reputacional, financeira ou operacional da Devedora, de qualquer natureza, aspectos regulatórios, ambientais, trabalhistas e fiscais acima do *threshold* de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou que possa afetar a capacidade reputacional, financeira ou operacional da Devedora, com o intuito de que seja verificada e confirmada a inexistência de obstáculos de qualquer ordem à constituição e formalização do lastro, à emissão dos CRI e à realização da Oferta, cujos resultados sejam satisfatórios aos Coordenadores e aos assessores legais;

- (viii) Recebimento, com antecedência de até 2 (dois) dias úteis da data de liquidação dos CRI, em termos satisfatórios aos Coordenadores, de parecer legal dos assessores jurídicos contratados no âmbito da Oferta atestando a legalidade dos documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis;
- (ix) Recebimento pela Securitizadora, de opinião legal firmada pelos assessores legais da Devedora, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigido pela regulamentação em vigor; e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Oferta, sendo certo que tal opinião legal será diferente e apartada da opinião legal endereçada aos Coordenadores (prevista no inciso imediatamente acima);
- (x) Pagamento, pela Devedora, da Taxa de Fiscalização CVM previamente à divulgação do Aviso ao Mercado;
- (xi) Obtenção, pelos Coordenadores, de declarações de veracidade, sendo uma assinada pela Devedora e outra assinada pela Emissora, atestando, dentre outros que, na data de início da distribuição dos CRI, todas as informações prestadas, bem como as declarações feitas pela Devedora, constantes dos documentos da Oferta, são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada de investimento, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xii) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração assinada pela Devedora atestando que não incorre nas restrições estabelecidas no artigo 3º, inciso I, alínea "a" da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**");
- (xiii) Inexistência de alterações na legislação e regulamentação em vigor relativas aos CRI que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta;
- (xiv) Rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**") e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, esteja discutindo a sua aplicabilidade;
- (xv) Rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação que versa sobre a proibição ao trabalho infantil, escravo ou análogo à escravidão, ao incentivo à prostituição e aos direitos da população indígena;
- (xvi) Inexistência de violação ou indício de violação, pela Devedora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (FCPA) e do *UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (todas em conjunto, "**Leis Anticorrupção**");
- (xvii) (a) Inocorrência de pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Devedora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Devedora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**"), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos no Contrato de Distribuição;

(xviii) Inocorrência de alienação, direta ou indireta, do controle acionário da Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária de qualquer acionista, desde que os proprietários das ações em questão, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(xix) Instituição, pela Emissora, de regime fiduciário pleno com a constituição do patrimônio separado destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 14.430 ("**Patrimônio Separado**");

(xx) Recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, ANBIMA e da B3;

(xxi) Cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, as normas referentes: (a) à vedação à negociação, previstas na Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160, que estabelecem a obrigação da Devedora e da Emissora não se manifestar na mídia sobre a Oferta, desde sua aceitação até o efetivo encerramento da Oferta, exceto conforme disposto no artigo 12, da Resolução CVM 160;

(xxii) Existência de total liberdade, pelos Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão com a logomarca da Emissora através de qualquer meio;

(xxiii) A assunção de todos os custos de realização da Oferta pela Devedora;

(xxiv) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora e suas Afiliadas (conforme abaixo definido) condição fundamental de funcionamento;

(xxv) Acordo entre a Devedora e os Coordenadores quanto à estrutura da Oferta, ao conteúdo dos Documentos da Oferta em forma e substância satisfatória aos Coordenadores e aos Assessores Legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(xxvi) Manutenção do registro de companhia securitizadora da Emissora, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado, nos termos da Resolução CVM 60;

(xxvii) Obtenção pela Devedora de eventuais autorizações ("**Waivers**") de credores ou sócios, que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta;

(xxviii) Aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores, especialmente em relação à concessão da garantia firme, incluindo os comitês de Sanções, Antilavagem de dinheiro, Anticorrupção e Antissuborno, socioambiental e compliance;

(xxix) Cumprimento pela Devedora de todas as obrigações previstas nas leis e regulamentação vigentes, em especial o disposto na Resolução CVM nº160, bem como as normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 da Resolução CVM 160 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(xxx) Realização dos Bring down Due Diligence Call pela Emissora e pela Devedora, a serem realizados previamente: (i) à realização das apresentações a investidores (roadshow); (ii) ao Procedimento de Bookbuilding; e (iii) à liquidação da Oferta, conforme alinhado com os Coordenadores;

(xxxi) Apresentação pela Devedora de suas demonstrações financeiras auditadas, elaboradas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**") e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards) ("**IFRS**"), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("**IASB**"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**"), pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("**CFC**");

- (xxxii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora, perante os Coordenadores e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxiii) Cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, até a data de liquidação dos CRI, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, conforme aplicáveis, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xxxiv) Contratação e remuneração pela Devedora ou Emissora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços da Oferta, que incluem, mas não se limitam ao auditor independente, aos Assessores Legais, à Instituição Custodiante, à CVM e à B3;
- (xxxv) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, do processo de back-up das informações acerca da Devedora constantes nos Prospectos e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxxvi) Encaminhamento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora ("**Auditores Independentes da Devedora**"), aos Coordenadores, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada com os Auditores Independentes da Devedora, em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxxvii) Recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (CFO Certificate) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes dos Prospectos, que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com os Coordenadores e com a Devedora) ou não foram passíveis de verificação de terceiros; e
- (xxxviii) No que for aplicável, (a) a Devedora, suas subsidiárias, e a Emissora ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos (a.1) não ser uma Contraparte Restrita ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas controladas manterão procedimentos razoáveis para a respectiva indústria da incorporação, comercialização e construção de imóveis residenciais com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, a realização, diretamente pela Devedora, de quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou de quaisquer relações comerciais ou de prestação serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) partes que, no seu melhor conhecimento, sejam uma Contraparte Restrita; ou (iii) partes que, no seu melhor conhecimento, sejam cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, (i) "Contraparte Restrita" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (ii) "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk, Luhansk, Zaporizhzhia e Kherson, Irã, Coréia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (iii) "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, a Emissora e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (a) e (b). A Devedora declara, por si e por suas Afiliadas, que os recursos provenientes da Operação não serão utilizados, por ação direta da

Devedora, em qualquer operação com valores mobiliários, ou qualquer relação comercial, financiamento ou investimento em atividades, ou ainda prestação de serviços a (i) Territórios Sancionados; (ii) partes que sejam uma Contraparte Restrita; e/ou (iii) partes que sejam cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo; e

(xxxix) recebimento, pelos Coordenadores, de checklist de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, conforme aplicáveis, a ser enviado pelos assessores legais dos Coordenadores previamente à data de divulgação do Aviso ao Mercado.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização das Debêntures, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, deverá ser observado o disposto na Cláusula 3.2 acima e a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar os Coordenadores por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido, sem prejuízo do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme aplicável.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entendam adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Securitizadora e/ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, na página 16 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados, calculado levando-se em conta a oferta base sem considerar a colocação do lote adicional.

Comissões e Despesas	Montante (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão dos Coordenadores	R\$ 5.091.311,57	25,457	2,55%
Comissão de Estruturação	R\$ 553.403,43	2,767	0,28%
Comissão de Garantia Firme	R\$ 553.403,43	2,767	0,28%
Comissão de Distribuição	R\$ 3.984.504,70	19,923	1,99%
Registros	R\$ 141.115,00	0,7056	0,07%
CVM (flat)	R\$ 75.000,00	0,375	0,04%
ANBIMA	R\$ 14.915,00	0,0746	0,01%
B3	R\$ 51.200,00	0,256	0,03%

Comissões e Despesas	Montante (em R\$)	Custo Unitário (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Prestadores de Serviço	R\$ 752.950,06	3,765	0,38%
Emissora (Implantação)(flat)	R\$ 33.204,21	0,166	0,02%
Emissora (Manutenção – Anual)	R\$ 39.845,04	0,1992	0,02%
Agente Fiduciário (Implantação e Manutenção – Anual)	R\$ 25.042,69	0,1252	0,01%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	R\$ 19.351,17	0,0968	0,01%
Custodiante (Implementação)	R\$ 5.691,52	0,0285	0,00%
Custodiante (Manutenção - Anual)	R\$ 5.691,52	0,0285	0,00%
Escriturador e Agente de Liquidação (Manutenção - Anual)	R\$ 11.383,04	0,0569	0,01%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 4.314,87	0,0216	0,00%
Auditores Independentes da Devedora	R\$ 321.306,00	1,6065	0,16%
Assessores jurídicos (flat)	R\$ 254.000,00	1,27	0,13%
Contador do Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R\$ 3.120,00	0,0156	0,00%
Taxa Transação B3 - CETIP (Anual)	R\$ 1.920,00	0,0096	0,00%
Utilização Mensal B3 - CETIP (Anual)	R\$ 1.680,00	0,0084	0,00%
Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI(Anual)	R\$ 26.400,00	0,132	0,01%
Custo Total	R\$ 5.985.376,63	29,927	2,99%
Valor Líquido para Emissora	R\$ 194.014.623,37		

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

15.1. Formulário de Referência

15.1.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: <https://virgo.inc/institucional/formulario-de-referencia/>

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

15.1.2. Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Devedora: <https://ri.patrimar.com.br/> (neste website acessar "Informações Financeiras", "Documentos Entregues à CVM", selecionar o ano desejado, clicar na aba "Formulário de Referência e Formulário Cadastral" e clicar em "Formulário de Referência").

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Patrimar Engenharia S.A.". Em seguida, clicar em "Patrimar Engenharia S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023 podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: <https://virgo.inc>, (neste website acessar "Regulatório", clicar na aba "Documentos", selecionar o ano desejado).

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização". Em seguida clicar em "Virgo Companhia de Securitização", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros" e no campo "tipo" selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais Completas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DF que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em "Ações" e, então, em "Empresas Listadas". Nesta página, digitar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Virgo Companhia de Securitização" e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP".

15.3. Demonstrações Financeiras da Devedora

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, podem ser encontradas no seguinte website:

<https://ri.patrimar.com.br/> (neste website, acessar "Informações Financeiras", "Central de Resultados", selecionar o ano desejado, clicar no 4º trimestre do ano escolhido e selecionar as "Demonstrações Financeiras Consolidadas" do respectivo ano).

CVM: <https://www.gov.br/cvm>, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM" (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Patrimar Engenharia S.A.". Em seguida clicar em "Patrimar Engenharia S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros" e no campo "tipo" selecionar "Demonstrações Financeiras Anuais Completas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DF que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

B3: <https://www.b3.com.br>, neste website acessar, na página inicial, na seção "Produtos e Serviços", clicar em "Renda Variável", posteriormente, clicar em "Ações" e, então, em "Empresas Listadas". Nesta página, digitar "Patrimar Engenharia S.A." no campo disponível e clicar em "Buscar". Em seguida acessar "Patrimar Engenharia S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados". Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas "Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP".

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

A Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 99 deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 14.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 101 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 103 deste Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 105 deste Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

A Escritura de Emissão de Debêntures foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 107 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã,
CEP 05511-900, São Paulo - SP
At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
Tel.: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos prestadores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, andares 29 e 30, Vila Nova Conceição,
CEP 04543-907, São Paulo – SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4000
E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, 7º andar (parte), Itaim bibi,
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At: Carlos Belinger
Tel.: (11) 2767-6182
E-mail: carlos.belinger@ubsbb.com
Website: https://www.ubsbb.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi,
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Milton Pinatti
Tel.: (11) 3702-7016
E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br
Website: www.ldr.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

Avenida Getúlio Vargas nº 671, 12º andar, Savassi,
CEP 30112-021, Belo Horizonte – MG
At.: Gustavo Rugani
Tel.: (31) 3194-1700
Website: www.machadomeyer.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores Independentes da Devedora

(Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022)

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.

Avenida do Contorno, 5800 Edifício Statement, 16º e 17º andares – Savassi,
CEP 30110-042, Belo Horizonte – MG
At.: Bruno Costa Oliveira
Tel.: +55 (31) 3232-2100

(Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021)

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes LTDA.

Rua dos Inconfidentes, 911, 17º e 18º andares
CEP 30140-128, Belo Horizonte – MG
At.: Guilherme Campos e Silva

Tel.: (31)3269-150016.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, São Paulo – SP,
CEP: 04534-004
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br/af.assembleias@oliveiratrust.com.br/
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão

Agente Liquidante

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi,
CEP 04534-004, São Paulo – SP

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

Escriturador

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi,
CEP 04534-004, São Paulo – SP

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos seguintes endereços.

Securitizadora: <https://emissoes.virgo.inc> (neste *website*, digitar “CORP PATRIMAR IV” no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no documento desejado)

Coordenadores

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI Patrimar – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e, então, clicar no documento desejado).

UBS BB: <https://www.ubsbb.com> (neste website, acessar "Tools & Services", clicar em "Ofertas Públicas", na seção Ofertas Públicas, clicar em "Patrimar Engenharia S.A. – CRI 2024", e, então, clicar no documento desejado).

Fundos.Net (CVM e B3): www.gov.br/cvm (neste website acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "Virgo Companhia de Securitização", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta , inserir o período de 01/10/2023 até a data da busca. Localizar o assunto: "Patrimar" e selecionar o "Download").

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo VI a este Prospecto.

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

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

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A DEVEDORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

As informações contidas nesta Seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites da Devedora e da CVM, jornais, entre outros) consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores.

Principais características da Devedora dos Direitos Creditórios

Os direitos creditórios que compõem o lastro da Oferta são integralmente concentrados na Devedora. A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, sob a categoria A.

Visão geral – Descrição das atividades desenvolvidas pela Devedora

O objeto social da Devedora é: (a) a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; (b) a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; (c) a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia, (d) a prestação de serviços administrativos, e (e) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

Para mais informações sobre os processos produtivos e os mercados de atuação da Devedora, vide item 1.4 do Formulário de Referência da Devedora.

Fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora

A economia brasileira se caracteriza, nas últimas décadas, pela intervenção do governo brasileiro, que se utiliza de instrumentos econômicos, como as políticas monetárias e de crédito para influenciar os índices de inflação. Essas ações adotadas envolvem sobretudo as alterações da taxa de juros básica do Banco Central, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial e limitação às importações.

Para mais informações sobre os fatores macroeconômicos que exercem influência sobre a Devedora, vide item 2.2, item (c), do Formulário de Referência da Devedora.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pela Devedora e a participação destes em sua receita líquida

A Devedora não possui concentração específica por produto e/ou serviço em sua receita operacional líquida.

A receita da Devedora deriva da atividade no segmento de incorporação imobiliária, sendo que esta atividade correspondeu a 100% da receita operacional líquida da Devedora no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Abaixo, segue tabela com a demonstração da participação de cada um destes em sua receita operacional líquida:

	CONSOLIDADO	
Em milhares de reais, exceto %s	Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023	
		%
Receita bruta de venda de imóveis	1.409.200	104,0%
Receita de serviços	6.499	0,5%
Tributos sobre o faturamento	(26.248)	-1,9%
Vendas canceladas (Distritos)	(55.998)	-4,1%
Outros ⁽¹⁾	22.046	1,6%
Receita operacional líquida	1.355.499	100,0%

⁽¹⁾ Refere-se ao somatório das rubricas de PECLD, provisão (reversão) para distratos e AVP – Ajuste a valor presente.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

Não aplicável, tendo em vista que não há pesquisas em andamento para o desenvolvimento de novos produtos e/ou serviços.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não houve contratos relevantes celebrados pela Devedora que não estejam diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

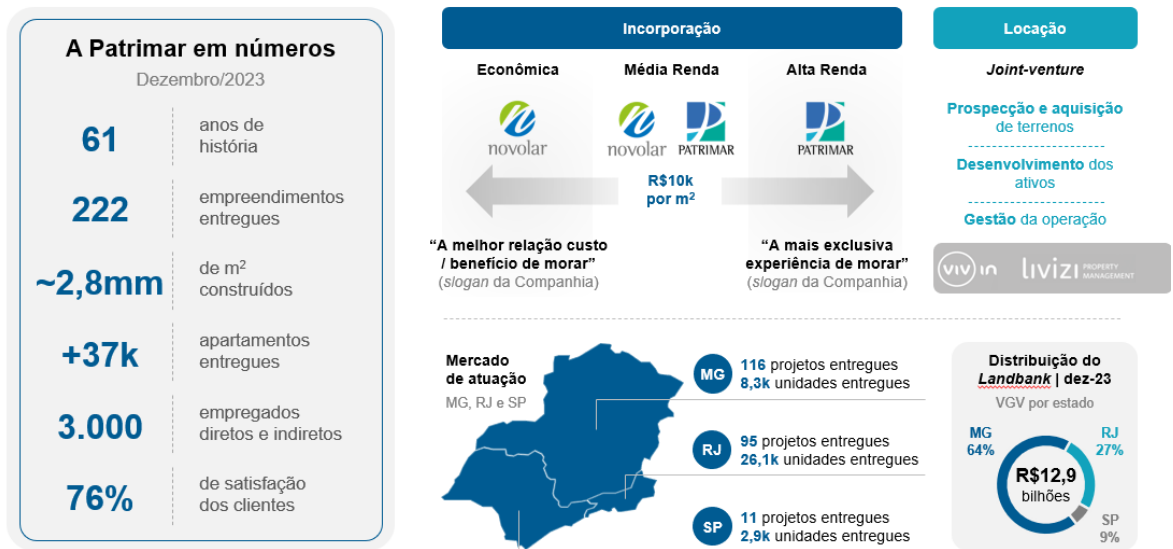
Outras Informações da Devedora

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, ANEXAS A ESTE PROSPECTO.

Sobre a Patrimar

Sobre a Patrimar

Uma das maiores incorporadoras do Brasil, com diversificação geográfica e de segmentos:

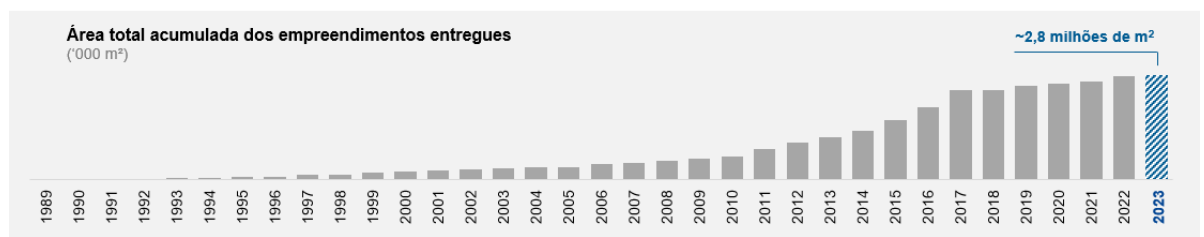
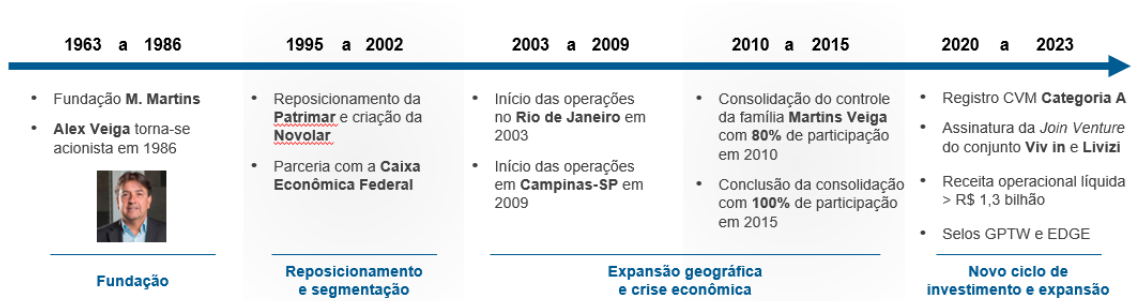


Fonte: Dados da Companhia

Linha do tempo do Grupo Patrimar

Linha do tempo do Grupo Patrimar

Track-Record na geração de valor por meio de diferentes ciclos:



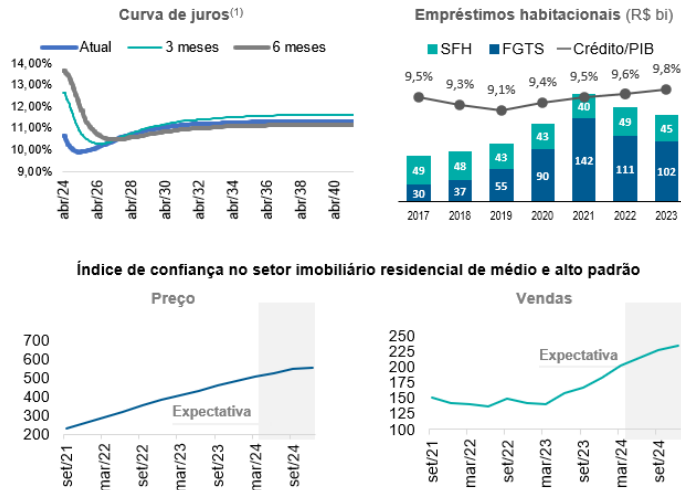
Fonte: Dados da Companhia

Mercado imobiliário

1 | Mercado imobiliário

Forte desempenho e indicadores favoráveis ilustrando o crescimento do mercado:

Expansão do crédito e cortes na taxa de juros aumentam a confiança no setor, gerando perspectivas positivas para a Patrimar



Fonte: Dados da Companhia, BM&F, Deloitte, ABRAINC e FGV.

Notas: (1) Data base 21/09/2023;

(2) Dados da FGV com data base 11/09/2023 – INCC-DI.

Atuação Regional de Liderança

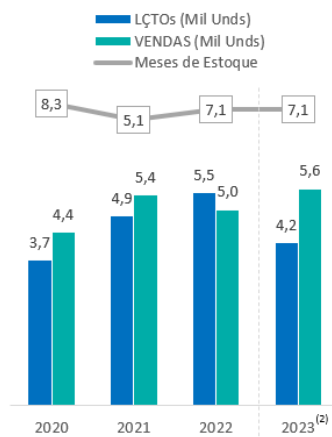
1 | Atuação regional de liderança

Regiões foco de alta relevância, apresentando forte crescimento e indicadores saudáveis:

Minas Gerais ⁽¹⁾

Minas Gerais segue mostrando crescimento e absorção

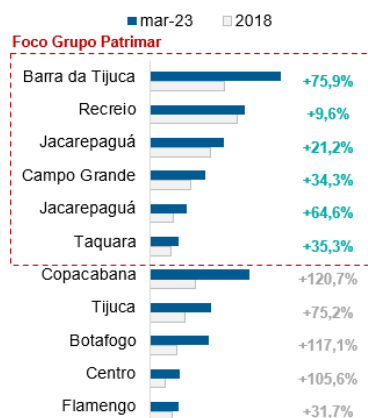
Unidades residenciais vendidas



Rio de Janeiro ⁽³⁾

Mercado da cidade do Rio de Janeiro aquecido e valorizado

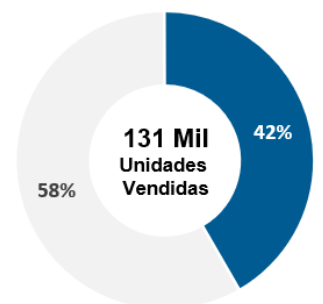
Unidades residenciais vendidas



Interior de São Paulo ⁽⁴⁾

Interior de São Paulo representando +de 40% das vendas do Estado de São Paulo

■ CAPITAL ■ INTERIOR (31 Cidades)



Interior Paulista representa 53% do estado em relação ao potencial de consumo

Fontes: (1) Sinduscon-MG | (2) Números até maio/23 anualizados e sazonalmente ajustados pelo histórico dos três últimos anos.

(2) SECOVI RIO;

(3) SECOVI SP e APJ

Excelência operacional em técnicas construtivas

2 | Excelência operacional em técnicas construtivas

Experiência comprovada em diversos métodos de construção, aumentando a versatilidade e rentabilidade para diferentes produtos:



Alvenaria PATRIMAR Mude para melhor novolar uma empresa do Grupo Patrimar Benefícios vs. concreto - Mais flexibilidade - Layout personalizado - Design sofisticado - Eficiência no controle da construção - Técnica de construção simplificada	Estruturas de concreto modularizadas novolar uma empresa do Grupo Patrimar Benefícios vs. alvenaria - Estruturas modularizadas - Padronização do processo construtivo - Maior escala produtiva - Menor necessidade de mão de obra

Gestão de custos

Controle de riscos de operação

Capacidade de execução

Histórico de obras **dentro do prazo e orçamento**

Alto crescimento das operações combinado com **gestão centralizada** e equipes de execução independentes

Histórico de execução em **até 20 canteiros simultaneamente** com capacidade de **expandir a produção**

Fonte: Dados da Companhia

Solução *One-Stop-Shop*

3 | Solução *One-Stop-Shop*

Plataforma completa para desenvolvimentos imobiliários com flexibilidade para operar em diferentes segmentos:



Desenvolvimento Planejamento e Gestão de Custos Construção Desenvolvimento do Projeto Entrega Dentro do Prazo House Própria Equipe Interna de Vendas	 PATRIMAR Mude para melhor Projetos exclusivos e inovadores Personalização para clientes Localizações atrativas Materiais tecnológicos Estrutura convencional de concreto armado Parede seca Fachadas de granito aerado Fachadas "unitizadas" Mídias tradicionais e inovadoras (online e offline) Serviços customizados	 novolar uma empresa do Grupo Patrimar Produção escalável Controle de custos e preços acessíveis Localizações estratégicas Redução no tempo de entrega Paredes de concreto moldadas <i>in loco</i> usando formas de alumínio convencionais e formas trepantes Alvenaria estrutural com lajes içadas pré-fabricadas Foco em mídias sociais (Google, Facebook e Instagram) e tecnologia Condições de pagamento facilitadas

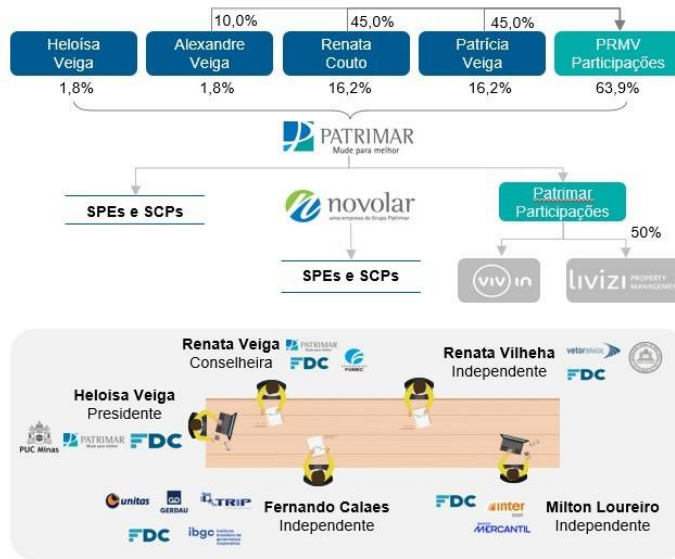
Companhia com oferta de empreendimentos referência no mercado e com qualidade para todos os ciclos de vida do cliente

Fonte: Dados da Companhia

Governança corporativa

4 | Governança corporativa

Investimentos em pessoas e gestão para potencializar a geração de valor:



11 Fontes: Dados da CIA.

Equipe de gestão com track-record na indústria e no Grupo

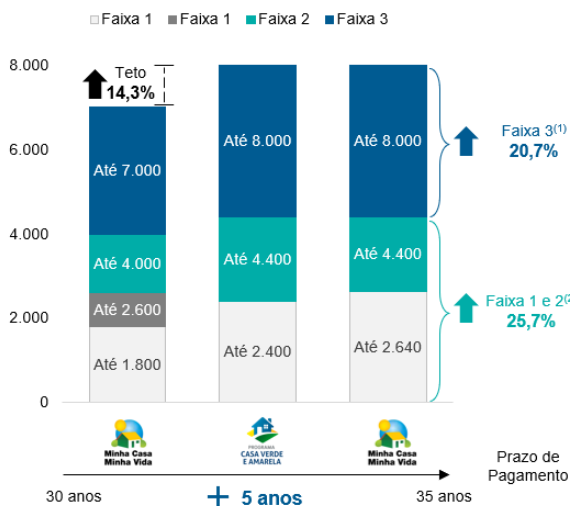
	Anos de experiência	Anos de Patrimar
Alex Veiga CEO	41	41
Felipe Enck CFO e RI	14	3
Lucas Couto Comercial e Mkt	14	14
Alexandre Lara Engenharia	30	11
Ronaldo Leitão Obras Patrimar	33	31
Farley Ornelas Obras Novolar	16	10
Renata Veiga Produto	13	13
Dennyson Porto Desenv. Imobiliário	29	1
Paulo Araujo Regional RJ	18	1
Patricia Veiga Inovação e ESG	10	10
Silvano Aragão Desenv. Humano	25	4
Carlos Bianconi Regional SP	37	1

Programas do Governo

5 | Programas do governo

Programas habitacionais evoluem em diferentes governos e facilitam acesso a crédito e moradia:

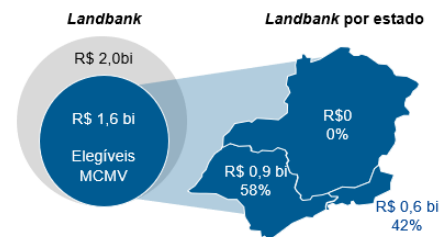
Evolução dos Programas de Governo (R\$ / m²)



Mudanças positivas no Minha Casa Minha Vida 2023

- Aumento do **subsídio máximo** para R\$55 mil (aumento de ~16%)
- Elevação do preço máximo das moradias** em todas as faixas, alcançando R\$350 mil (Faixa 3)
- Redução das **taxas de financiamento** e **aumento dos prazos** para até 420 meses
- Redução da carga tributária** devido ao regime especial, resultando em **margens mais elevadas** (para a Faixa 1)

Participação Potencial



Fonte: Dados da Companhia e Caixa Econômica Federal (CEF).

Notas: (1) Produção Financiada;

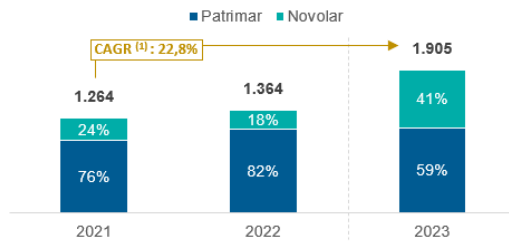
(2) Produção Subsidiada.

Destaques operacionais

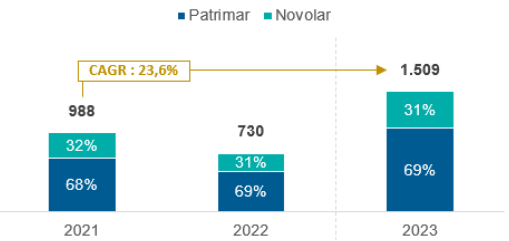
6 | Destaques operacionais



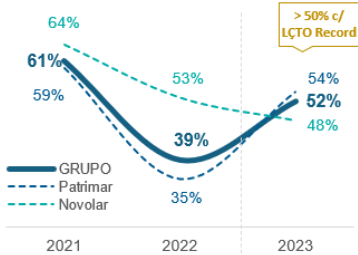
Lançamentos (R\$ milhões)



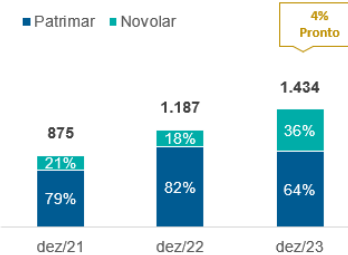
Vendas líquidas (R\$ milhões)



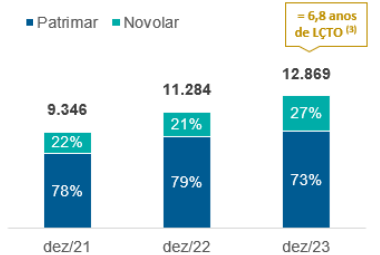
Venda sobre Oferta ⁽²⁾ – VSO (%)



Estoque (R\$ milhões e Meses de Estoque)



Landbank – VGV (R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia.

Notas: (1) CAGR, traduzido do Inglês para Crescimento Anual Composto, é calculado pela divisão entre o primeiro e o último valor da série elevado pelo número de períodos da mesma menos um.

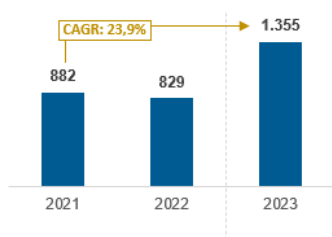
(2) Estoque de abertura mais lançamentos; (3) Calculado por Landbank dividido por Lançamentos.

Destaques financeiros

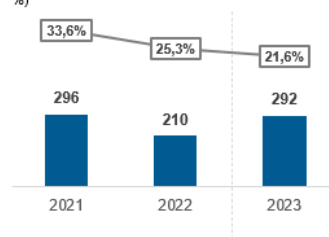
6 | Destaques financeiros



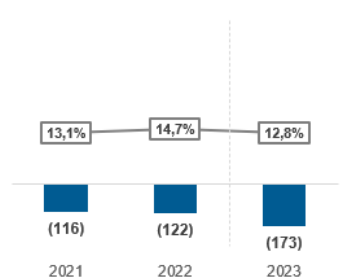
Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



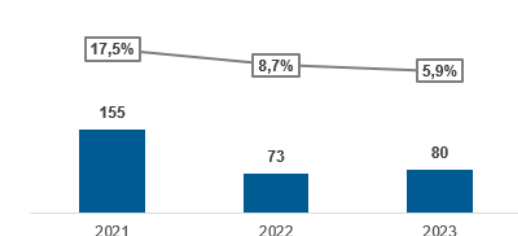
Lucro Bruto e Margem Bruta ⁽¹⁾ (R\$ milhões | %)



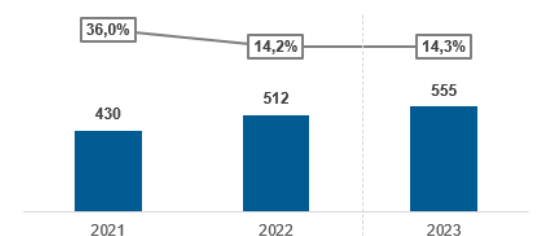
Despesas ⁽⁶⁾ e Despesas/ ROL ⁽²⁾ (R\$ milhões | %)



Lucro Líquido e Margem Líquida ⁽³⁾ (R\$ milhões | %)



Patrimônio Líquido Médio ⁽⁴⁾ e ROE ⁽⁵⁾ (R\$ milhões | %)



Fonte: Dados da Companhia

Notas: as datas indicadas nos gráficos como: 2021, 2022, 2023 se referem a: exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, respectivamente.

(1) A margem bruta é calculada pela divisão do lucro bruto dividido pela receita operacional líquida nos exercícios indicados;

(2) A Despesa/ROL é calculada pela divisão das Despesas Totais (correspondente ao somatório das Despesas Gerais e Administrativas, Despesas com Vendas e Outras Despesas (Receitas) Operacionais Líquidas) pela Receita Operacional Líquida (ROL), para fins do cálculo do percentual de Despesas/ROL, foi considerado o valor absoluto das despesas, ou seja, o sinal negativo foi desconsiderado;

(3) A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida nos exercícios indicados;

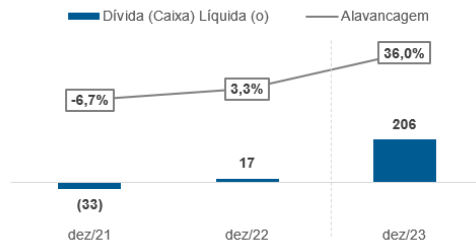
- (4) O Patrimônio Líquido Médio corresponde à média simples entre o patrimônio líquido inicial e o patrimônio líquido final em cada período indicado, conforme reconciliação apresentada no item 11.5 deste Prospecto;
- (5) O retorno sobre o patrimônio líquido, do inglês Return on Equity - ROE, não é uma medida de desempenho operacional, lucratividade ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O ROE tem a finalidade de medir a rentabilidade de uma empresa ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. O ROE é calculado através da divisão entre o lucro líquido do período/exercício pelo patrimônio líquido médio da Devedora. A Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão a mesma definição de ROE adotada pela Devedora. Nesse sentido, o ROE divulgado pela Devedora pode não ser comparável ao ROE divulgado por outras sociedades. Para maiores informações vide reconciliação do ROE apresentada no item 11.5 deste Prospecto;
- (6) Considera as Despesas Gerais e Administrativas, Com Vendas e Outras Despesas (Receitas) Operacionais, líquidas.

Destaques financeiros

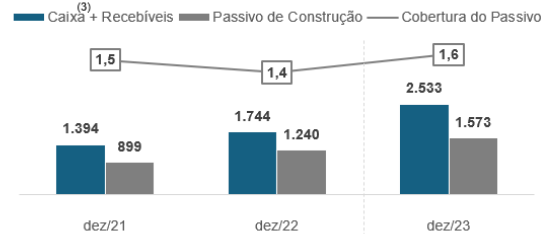
6 | Destaques financeiros



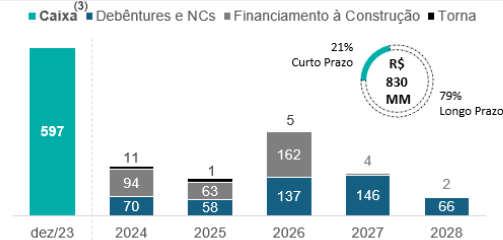
Dívida (Caixa) Líquida (o) ⁽¹⁾ e Alavancagem ⁽²⁾ (R\$ milhões | %)



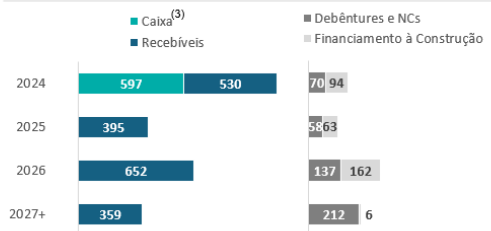
Cobertura do Passivo de Construção (R\$ milhões)



Cronograma de Amortização da Dívida e Torna ⁽⁴⁾ (R\$ milhões)



Caixa e Recebíveis vs Dívida (R\$ milhões)



Fonte: Dados da Companhia

Notas: as datas indicadas nos gráficos como: dez/21, dez/22, dez/23 se referem a 31 de dezembro de 2021, 2022, 2023, respectivamente;

(1) A Dívida Líquida / (Caixa Líquido) não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definida pelo BR GAAP e não possui significado padrão. A Dívida líquida / (Caixa Líquido) corresponde ao somatório dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. Para maiores informações ver a reconciliação da Dívida Líquida/(Caixa Líquido) no item 12.5. Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora neste Prospecto;

(2) O índice de Alavancagem não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento definida pelo BR GAAP e não possui significado padrão. O índice de alavancagem corresponde a divisão da Dívida líquida / (Caixa Líquido) pelo patrimônio líquido em cada período indicado. Para maiores informações ver a reconciliação do índice de alavancagem no item 12.5. Informações Financeiras Seleccionadas da Devedora neste Prospecto;

(3) Refere-se ao somatório das rubricas de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários da Devedora em 31 de dezembro de 2023;

(4) Não inclui capitalização de juros e custos de captação.

Novos Negócios

7 | Novos Negócios



Avançamos na operacionalização de nosso novo negócio *multifamily* com nossas novas empresas Viv In (desenvolvedora e proprietária de empreendimentos residenciais) e Livizi (gestora dos empreendimentos), formadas através da *joint venture* com a Performance Empreendimentos Imobiliários no início de 2023.



Fonte: Dados da Companhia

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSÃO

Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, consideradas conjuntamente todas as séries. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, a Emissora deverá convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos requerentes.

Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização.

Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b”, do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, sendo certo que para Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, poderá ocorrer uma única convocação para a primeira e segunda convocação.

Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI será instalada com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do §2º do artigo 29 e §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, 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 dos CRI.

Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: **(i)** aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(ii)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(iv)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(v)** aos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(vi)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; **(vii)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); **(viii)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

Eventual solicitação de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) feita pela Emissora em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado serão aprovados, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares de CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral de Titular de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titular de CRI prevista no Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares de CRI para alteração do Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI da respectiva série, na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI**").

Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026.

O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures será o Valor de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures e o valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo será aquele previsto na Cláusula 11.1.1 do Termo de Securitização. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização, informando: (i) o valor estimado a ser pago aos Titulares de CRI; e (ii) a data efetiva para o Resgate Obrigatório Total dos CRI e pagamento dos CRI.

O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório Total dos CRI.

Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026 (inclusive), em uma ou mais vezes, limitada 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário no caso das Debêntures.

Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 11.3.1 do Termo de Securitização.

A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 abaixo, informando: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; (ii) o valor estimado do prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.



PATRIMAR

Mude para melhor

ANEXOS

Anexo I – RCA da Securitizadora

Anexo II – Estatuto Social da Securitizadora

Anexo III – RCA da Devedora

Anexo IV – Estatuto da Devedora

Anexo V – Termo de Securitização assinado

Anexo VI – Escritura de Emissão de Debêntures assinada

Anexo VII – Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIMAR

Mude para melhor

ANEXO I

RCA da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
27 01 23JUCESP PROTOCOLO
0.178.983/23-8**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Companhia Aberta

NIRE 35.300.340.949

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 17 DE JANEIRO DE 2023**

1. **Data e Horário e Local:** Em 17 de janeiro de 2023, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").
3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.
4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.
5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

2023
27 01 23

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R\$54.214.186.476,63 (cinquenta e quatro bilhões, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3 Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, que no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

Em relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.



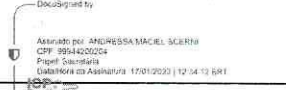
JUCESP
27 01 23

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

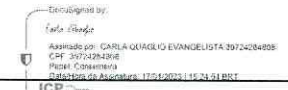
Mesa:


Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente


Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:


Ivo Vel Kos

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães

Carla Quaglio Evangelista



DUCE SP

27 01 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F677DF875CE64957BAF2982514C41C5B

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: RCA 17.01.2023 - Limite Global - R160 v.assinatura.pdf

Área responsável: Jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Líquido:

Fee Gestão Líquido:

Fee Estruturação Líquido:

Fee Emissão Líquido:

Valor:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3

Assinaturas: 5

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Paulo Henrique Resende Coutinho

Rua Tabapuã, 1123, 21º Andar

São Paulo, SP 04111-010

paulo.coutinho@virgo.inc

Endereço IP: 177.32.242.94

Rastreamento de registros

Status: Original

17/01/2023 10:39:35

Portador: Paulo Henrique Resende Coutinho

paulo.coutinho@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

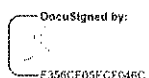
Andressa Scerni

andressa.scerni@virgo.inc

Advogada

Isec Securitizadora S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Assinatura

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 177.170.150.83

Registro de hora e data

Enviado: 17/01/2023 10:47:38

Visualizado: 17/01/2023 12:32:57

Assinado: 17/01/2023 12:34:16

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

CPF do signatário: 99944200204

Cargo do Signatário: Secretária

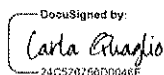
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Carla Quaglio

carla.evangelista@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.209.53.200

Enviado: 17/01/2023 12:34:20

Visualizado: 17/01/2023 15:16:49

Assinado: 17/01/2023 15:25:14

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 39724284808

Cargo do Signatário: Conselheira

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/08/2021 16:00:04

ID: 8b4afa4a-f188-4056-b7d9-9be0e372c177

Eventos do signatário

Daniel Magalhães

daniel@virgo.inc

Diretor

virgo companhia de securitizacao

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 35326149877

Cargo do Signatário: Conselheiro

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/06/2021 16:25:45

ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc

Ivo Kos

ivo@virgo.inc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 28271001850

Cargo do Signatário: Conselheiro

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 22/08/2022 15:14:43

ID: c0a2fd60-946e-4b6c-8597-a2d016425127

Assinatura

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
70A3B9AD0E2D44D...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.50.8.58

Registro de hora e data

Enviado: 17/01/2023 12:34:19

Visualizado: 17/01/2023 12:36:49

Assinado: 17/01/2023 15:17:22

DocuSigned by:
Ivo Kos
041FE4632B0D436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.19.69.212

Enviado: 17/01/2023 12:34:19

Reenviado: 20/01/2023 13:19:08

Visualizado: 20/01/2023 17:37:31

Assinado: 20/01/2023 17:38:07

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

17/01/2023 10:47:38

Entrega certificada

Segurança verificada

20/01/2023 17:37:31

Assinatura concluída

Segurança verificada

20/01/2023 17:38:07

Concluído

Segurança verificada

20/01/2023 17:38:09

Eventos de pagamento

Status

Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIMAR
Mude para melhor

ANEXO II

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.514.694/21-0



ISEC SECURITIZADORA S.A.

NIRE 35.300.340.949

CNPJ: 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE JUNHO DE 2021

1. **Data, Horário e Local:** Realizada em 14 de junho de 2021, às 7:00 horas na sede social da Isec Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** discutir e deliberar sobre (a) a alteração da denominação social da Companhia; (b) uma vez aprovada a alteração prevista no item anterior, aprovar a consolidação do Estatuto Social.

5. **Deliberação:** A Acionista delibera, inicialmente, pela lavratura da presente ata em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

5.1. Com relação ao item (a) da ordem do dia, foi **aprovada** a alteração da denominação social da Companhia, que passará a chamar Virgo Companhia de Securitização, com a consequente alteração do art. 1º do Estatuto Social da Companhia, para refletir a referida aprovação, que passará a vigorar com a seguinte redação:

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

5.2. Em decorrência das deliberações acima, foi aprovado o item (b) da ordem do dia, com a aprovação da consolidação do estatuto social da Companhia na forma do Anexo I da presente ata e a autorização, à administração da Companhia, para a prática de todos os atos, registros e publicações necessários, sem a publicação dos anexos desta ata, e de forma sumária, e as demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o quanto deliberado na presente assembleia.



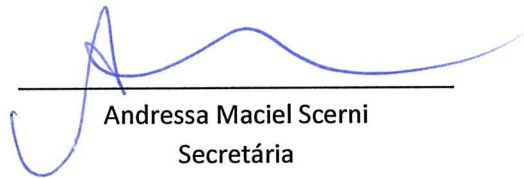
6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário que, após lida e achada conforme, foi assinada pela Acionista, que autorizou a sua publicação sem as respectivas assinaturas na forma do art. 130, §2º da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

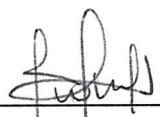

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Daniel Magalhães
CPF: 353.261.498-77
RG: 44.997.520


Andressa Maciel Scerni
Secretária

Andressa Maciel Scerni
CPF: 999.442.002-04
RG: 5675929

Acionista presente:


Ivo Vel Kos
RG: 24.479.454-SSP-SP
CPF: 282.710.018-50



JUCESP



ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários e do agronegócio passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis, mais precisamente pela Instrução CVM 414 de 30 de dezembro de 2004 e a Instrução CVM 600 de 1º de agosto de 2018, ambas conforme alteradas; (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e emissões de CRI e CRA; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio; (b) gestão e administração de créditos imobiliários e de créditos do agronegócio, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários e de títulos de crédito do agronegócio; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II



CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de 7.617.132,00 (sete milhões, seiscentos e setenta e um mil, cento e trinta e dois) reais, dividido em 7.617.132 (sete milhões, seiscentas e setenta e uma mil, cento e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.



ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

ARTIGO 12. Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

- i. alteração do Estatuto Social;
- ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
- iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
- iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
- v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
- vi. redução e aumento do capital da Companhia;
- vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
- viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.



Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

- i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;
- ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;
- iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;
- iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;
- v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;
- vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;
- vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral; e
- viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

Diretoria

Artigo 15: A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 7 (sete) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Operações, 1 (um) Diretor de Gente e Inovação, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções.

CA



Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá conjuntamente a (i) 2 (dois) Diretores, ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, ou (iii) por 1 (um) procurador em caso de mandato *ad judicium*, sendo que sempre os procuradores deverão ter poderes específicos. Os instrumentos de mandato serão válidos ainda que o seu signatário deixe de integrar a Diretoria, salvo se for expressamente revogado.

Parágrafo Quarto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser necessariamente representada na forma do subitem '(i)' do Parágrafo Terceiro do presente Artigo, devendo as procurações conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter na sede social uma relação atualizada das procurações em vigor outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Quinto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sexto – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Sétimo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Oitavo – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Nono – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V



EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão,



em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIMAR

Mude para melhor

ANEXO III

RCA da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27 / NIRE: 31300128741
(Companhia de Capital Autorizado)

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 08 DE ABRIL DE 2024

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 08 de abril de 2024, às 08:00 horas, na sede da Patrimar Engenharia S.A. ("**Companhia**"), situada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 parte, Bairro Belvedere, CEP: 30.320.760.
- 2. PRESENÇA, QUORUM E CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, na forma do §3º do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia.
- 3. MESA:** Presidida pela Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga ("**Presidente**") e secretariada pelo Sr. Felipe Enck Gonçalves ("**Secretário**"), conforme indicação da Presidente.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a 5ª (quinta) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão adquiridas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 728 ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**"), que servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 155ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, que serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente); (ii) a celebração de todos os documentos relacionados à Emissão das Debêntures e à Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido), a Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) e o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) e todos os respectivos eventuais aditamentos de tais instrumentos; (iii) a autorização à Diretoria da Companhia, para que direta ou indiretamente por meio de procuradores, possa praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários para o cumprimento dos demais itens desta Ordem do Dia; e (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores, direta ou indiretamente, inclusive por meio de procuradores da Companhia, necessários à implementação das deliberações aprovadas.

5. DELIBERAÇÕES: instalada a reunião, após a discussão das matérias, resolveram os presentes, por unanimidade, aprovar:

5.1. Aprovar a operação de securitização, conforme os termos e condições a serem estabelecidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas Séries), de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Oliveira Trust**”), na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”, “**Termo de Securitização**” e “**Agente Fiduciário**”, respectivamente), com as seguintes características:

- (a) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão, em até duas séries, da Securitizadora (“**CRI**”), observado que (a) o valor inicial poderá ser aumentado em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, em virtude do exercício, total ou parcial, da opção de lote adicional, isto é, em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando o montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Opção de Lote Adicional**”); e (b) o número de séries da emissão dos CRI e a quantidade dos CRI a ser efetivamente emitida em cada série dos CRI e, consequentemente, o número de séries da Emissão das Debêntures e a quantidade de Debêntures a ser efetivamente emitida em cada série da Emissão das Debêntures, será definida no *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Securitização), conforme o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido na Escritura de Emissão). A quantidade final de CRI a ser emitida, e, consequentemente de Debêntures, considerando eventual exercício da Opção de Lote Adicional, também será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista;
- (b) Valor Nominal Unitário dos CRI: os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na sua data de emissão, a ser prevista no Termo de Securitização;
- (c) Garantias: não serão constituídas garantias específicas em favor dos titulares do CRI;
- (d) Vencimento antecipado: os CRI serão resgatados antecipadamente ocorridos os eventos que ensejarão o vencimento antecipado das Debêntures; e

- (e) Lastro dos CRI: os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**").

5.2. Aprovar a Emissão das Debêntures, conforme os termos e condições a serem previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, na qualidade de debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), com as seguintes características:

- (a) Vinculação à emissão dos CRI: as Debêntures, cujos Créditos Imobiliários decorrentes serão, representadas por até duas cédulas de crédito imobiliário emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definida) ("**CCI**"), que serão vinculadas aos CRI da 155ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, a serem distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM 160;
- (b) Número de Emissão: A Emissão será a 5ª emissão de Debêntures da Companhia;
- (c) Número de Séries: A Emissão será realizada em até duas séries ("**Debêntures da Primeira Série**" e "**Debêntures da Segunda Série**"), observado o disposto no item "(f)" a seguir;
- (d) Quantidade de Debêntures: serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, observado o disposto no item "(f)" a seguir;
- (e) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário ("**Valor Nominal Unitário**") das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (f) Valor Total da Emissão: Inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures). Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI

ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

- (g) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a que for definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Data de Emissão**");
- (h) Forma das Debêntures: as Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures;
- (i) Conversibilidade: as Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (j) Prazo e Data de Vencimento: Para todos os fins e efeitos legais, o prazo das Debêntures e a data de vencimento serão aqueles que forem estipulados na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (k) Subscrição: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, conforme disposto na Escritura de Emissão das Debêntures;
- (l) Datas de Integralização: as Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente os CRI, uma "**Data de Integralização**");
- (m) Preço de Integralização: as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração (conforme definida abaixo) da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), devendo a Companhia assinar na Data de Integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, integralizados em uma mesma Data de Integralização.
- (n) Espécie: as Debêntures serão da espécie quirografária, não contando com garantias;
- (o) Colocação: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, sendo certo que tal colocação será realizada desde a Data de Emissão até o fim do Prazo de Colocação dos CRI, não

- estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (p) Atualização do Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (q) Remuneração: as Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da data de pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, até a ata de pagamento subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"). As Debêntures alocadas na Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**") e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**";
- (r) Pagamento da Remuneração: a Remuneração será paga nos meses de outubro e abril de cada ano, a partir da Data de Emissão, sem carência, conforme fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido abaixo), Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado, conforme o caso;
- (s) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação;
- (t) Amortização Extraordinária Facultativa: a Companhia poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma

das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Amortização Extraordinária Facultativa**"). Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário, ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, até a Data de Vencimento, de acordo com fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (u) Resgate Antecipado Total Facultativo: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo da totalidade das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ("**Resgate Antecipado Total Facultativo**"). Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento das Debêntures até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**"), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- (v) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de

Debêntures ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

- (w) Amortização Programada: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado pela Companhia conforme os termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (x) Vencimento Antecipado: constarão da Escritura de Emissão de Debêntures eventos que ensejem o vencimento antecipado das Debêntures;
- (y) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados nos anexos à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como nos anexos ao Termo de Securitização, devendo a Companhia, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto ("**SPE Investidas**"), bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.
- (z) Demais características: as demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3. Aprovar a celebração do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a serem contratadas para realização da Oferta ("**Coordenadores**"), e a Companhia, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários ("**Contrato de Distribuição**").

5.4. Aprovar a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de instituição custodiante, com a interveniência e anuência da Companhia ("**Escritura de Emissão de CCI**").

5.5. Autorizar a Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos conexos e correlatos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens 5.1 a 5.4 acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos necessários à implementação da Operação de Securitização, bem como eventuais respectivos aditamentos que se fizerem necessários, incluindo aqueles relativos ao Procedimento de *Bookbuilding*, e os documentos deles decorrentes, incluindo, entre outros, a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI e o Contrato de Distribuição.

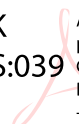
5.6. Ratificar todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores, direta ou indiretamente, inclusive por meio de procuradores da Companhia, necessários à implementação das deliberações aprovadas nos subitens anteriores.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Presidente: Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga. Secretário: Sr. Felipe Enck Gonçalves. Conselheiros presentes: Srs. Heloísa Magalhães Martins Veiga; Fernando Antônio Moreira Calaes; Renata Martins Veiga Couto; Milton Loureiro Junior; e Renata Maria Paes de Vilhena.

Belo Horizonte, 08 de abril de 2024.

Confere com o documento original lavrado no Livro de Registro de Atas de Reuniões do Conselho da Administração da Companhia.

FELIPE ENCK
GONCALVES:039
97972621



Assinado de forma digital
por FELIPE ENCK
GONCALVES:03997972621
Dados: 2024.04.08 06:31:55
-03'00'

Felipe Enck Gonçalves
Secretário



PATRIMAR
Mude para melhor

ANEXO IV

Estatuto da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/097.690-8	MGE2400103674	02/02/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.
CNPJ/ME: 23.236.821/0001-27 / NIRE: 31300128741
(Companhia Aberta de Capital Autorizado)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 31 do mês de janeiro de 2024, às 10h00 horas, na sede da Patrimar Engenharia S.A. ("Companhia"), situada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 parte, Bairro Belvedere, CEP: 30.320-760.

2. PRESENÇA, QUORUM E CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, por estar presente a totalidade dos acionistas da Companhia.

3. MESA: Presidida pela Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga ("Presidente") e secretariada pelo Sr. Felipe Enck Gonçalves ("Secretário"), conforme indicação da Presidente.

4. ORDEM DO DIA: Discutir, deliberar e votar as seguintes matérias: **(i)** as alterações do Estatuto Social da Companhia detalhadas nos Anexos I e II constantes da Proposta da Administração divulgada ao mercado, com reforma integral do Estatuto Social da Companhia; **(ii)** consolidação do Estatuto Social da Companhia com as alterações aprovadas;

A Proposta da Administração com os documentos pertinentes à Ordem do Dia foram disponibilizados previamente aos Acionistas na sede da Companhia, na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, bem como, nos *websites* da Companhia (www.patrimar.com/ri) e da CVM (www.cvm.gov.br).

5. DELIBERAÇÕES: Cumpridas todas as formalidades previstas em Lei e no Estatuto Social da Companhia, a presente assembleia foi regularmente instalada e os acionistas, após debates e discussões, aprovaram, por unanimidade, sem ressalvas, emendas, objeções e/ou alterações, as seguintes matérias:

(i) A lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei 6.404/76;

(ii) A modificação do Art. 10 do Estatuto Social da Companhia, com o objetivo de vedar, em todas as circunstâncias, a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e Diretor-Presidente por um único indivíduo. Diante disso, o referido artigo passará a vigorar com o seguinte texto:

1 de 3



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 10 - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

(ii) A alteração do número máximo de diretores estatutários que poderão integrar a Diretoria da Companhia. Diante disso, o art. 21 do Estatuto Social, o qual versa sobre a matéria, passará a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 21 - A Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo 02 (dois) e no máximo 12 (doze) membros, acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor. Dos Diretores, um receberá a designação de Diretor Presidente, um receberá a designação de Diretor Executivo de Finanças, um receberá a designação de Diretor de Relações com Investidores, podendo as designações destas duas últimas diretorias serem designadas conjuntamente, no caso de cumulação dos cargos, e os demais receberão a designação de Diretores Executivos.

(iii) A modificação do art. 33 do Estatuto Social da Companhia para incluir a possibilidade de realização das reuniões do Conselho Fiscal da Companhia em locais diversos, seja na sede da Companhia ou em outro local acordado entre os membros do Conselho, não sendo excluída a realização dessa por meio de videoconferência. Assim sendo, será acrescido o Parágrafo 4º ao art. 33 do Estatuto Social, o qual passará a vigorar da seguinte forma:

Artigo 33 - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no livro próprio e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º. As reuniões do Conselho Fiscal serão realizadas na sede da Companhia ou em outro local definido de comum acordo entre os membros do Conselho Fiscal, facultada a participação por meio de vídeo ou teleconferência. Os votos proferidos através de videoconferência ou teleconferência deverão ser enviados por escrito a todos os membros do Conselho Fiscal no prazo de 5 (cinco) dias da data da respectiva reunião.

2 de 3



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(v) A consolidação das alterações dos itens anteriores no Estatuto Social da Companhia, cuja versão consolidada consta como Anexo I à presente Ata. O Estatuto Social consolidado será levado a registro em apartado à presente Ata;

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente Assembleia, da qual se lavrou esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Presidente: Sra. Heloísa Magalhães Martins Veiga. Secretário: Sr. Felipe Enck Gonçalves. Acionistas presentes: PRMV Participações S.A. (representada por Alexandre Araújo Elias Veiga); Alexandre Araújo Elias Veiga; Heloísa Magalhães Martins Veiga; Renata Martins Veiga Couto; e Patrícia Martins Veiga.

Belo Horizonte/MG, 31 de janeiro de 2024.

Confere com o documento original lavrado no Livro de Registro de Atas de Assembleias Gerais arquivado na sede da Companhia.

Heloísa Magalhães Martins Veiga
Presidente da Mesa

Felipe Enck Gonçalves
Secretário da Mesa

3 de 3



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

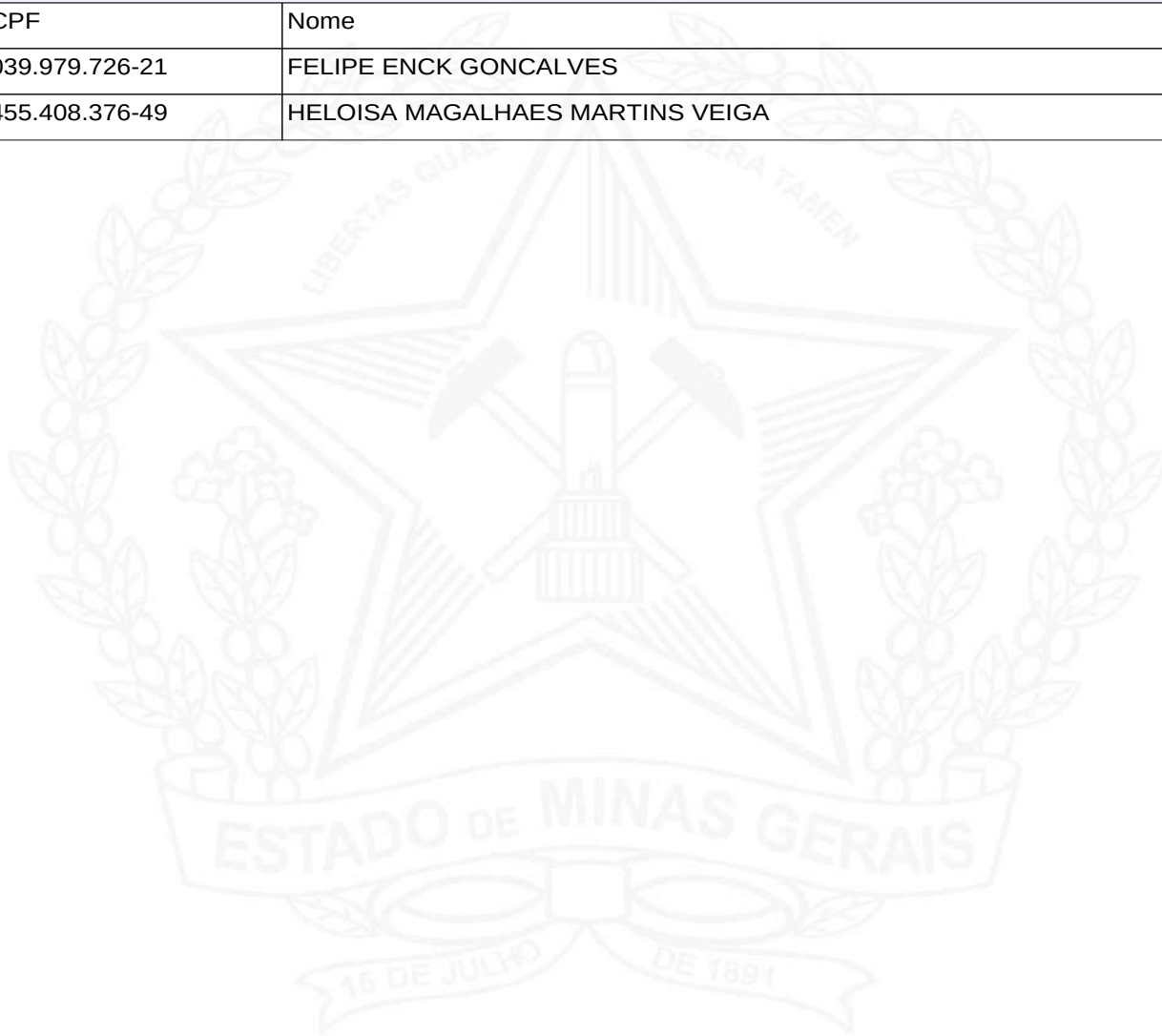
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/097.690-8	MGE2400103674	02/02/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES
455.408.376-49	HELOISA MAGALHAES MARTINS VEIGA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Anexo I

Consolidação do Estatuto Social da Companhia

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27 / NIRE: 31300128741

(Companhia Aberta de Capital Autorizado)

**ESTATUTO SOCIAL APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA
NO DIA 31 DE JANEIRO DE 2024.**

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A PATRIMAR ENGENHARIA S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto Social") e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único - Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Novo Mercado" e "B3", respectivamente), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º - A Companhia tem sede social e foro na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, por deliberação da Diretoria abrir, transferir e/ou encerrar filiais, escritórios ou estabelecimentos, temporários ou permanentes, de qualquer espécie e/ou natureza, em qualquer parte do território nacional ou no exterior e, podendo ainda, criar, alterar e extinguir atividades econômicas ligadas ou não à sua atividade empresarial.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (a) a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; (b) a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; (c) a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia, (d) a prestação de serviços administrativos, e (e) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º - A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$269.171.695,44 (duzentos e sessenta e nove milhões, cento e setenta e um mil, seiscentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 56.025.501 (cinquenta e seis milhões, vinte e cinco mil, quinhentos e uma) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - O capital social da Companhia é representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º - Cada ação ordinária nominativa confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º - A propriedade das ações será comprovada mediante o respectivo registro no Livro de Ações Nominativas e qualquer transferência de ações deverá ser feita mediante assinatura do respectivo Livro de Transferência de Ações Nominativas.

Parágrafo 4º - Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 5º - As ações são indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 6º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

prazo legal, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 6º deste Estatuto Social ou exceto conforme previsão legal expressa.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 1º - Ocorrendo subscrição de novas ações em aumento de capital com integralização em bens, o respectivo laudo de avaliação deverá ser previamente aprovado pela Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração, emitir ações ordinárias, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações ordinárias.

Parágrafo 3º - A critério da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e, no caso do Conselho de Administração, dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, agrupar ou desmembrar as ações em que se divide o seu capital social subscrito e integralizado.

Artigo 8º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, empregados e colaboradores, podendo essa opção ser estendida

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

aos administradores e empregados das sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente ou a ela coligadas, ou ainda a prestadores de serviços ou terceiros que a administração entender adequado.

CAPÍTULO III **ADMINISTRAÇÃO**

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com os poderes conferidos pelo presente Estatuto Social, pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação aplicável.

Artigo 10 - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 11 - A posse dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48 deste Estatuto Social, bem como estarão sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos na Lei das Sociedades por Ações, sendo dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo 1º - Os administradores deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à Companhia, suas controladoras ou controladas, nestes dois últimos casos, desde que se trate de companhias abertas, a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia, de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus Derivativos.

Parágrafo 2º - Para os fins deste Estatuto Social, "Derivativos" significa títulos e valores mobiliários negociados em mercados de liquidação futura ou outros ativos tendo como lastro ou objeto valores mobiliários de emissão da Companhia.

Parágrafo 3º - Os administradores da Companhia deverão aderir à política de divulgação de ato ou fato relevante e à política de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia, mediante assinatura do respectivo termo de adesão.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 12 - O Conselho de Administração poderá criar comitês técnicos ou consultivos para assessorá-lo na administração da Companhia, com objetivos e funções definidos no momento de sua criação.

Parágrafo 1º - Serão aplicáveis aos membros dos comitês as mesmas obrigações e vedações impostas aos administradores da Companhia pela Lei e por este Estatuto Social.

Artigo 13 - A Assembleia Geral Ordinária fixará um limite de remuneração anual global dos Administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre seus membros.

SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 04 (quatro) e, no máximo, 07 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos Conselheiros, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger. Será considerado conselheiro independente, aquele Conselheiro que atender aos requisitos previstos no Regulamento do Novo Mercado para tal (ou norma que vier a substituir o Regulamento do Novo Mercado). Também será(ão) considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da definição constante do Artigo 41 deste Estatuto, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo 3º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro próprio, observado o disposto no Artigo 11 acima. Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos e no exercício de suas funções, até a investidura de seus sucessores, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleitos, salvo mediante dispensa expressa da Assembleia Geral que os elegerem, aqueles que: (i) ocuparem cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuírem ou representarem interesses conflitantes com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelos membros do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 6º - Os membros do Conselho de Administração não poderão ter acesso a informações ou participar de reuniões do Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesses conflitantes com os da Companhia, ficando expressamente vedado o exercício do seu direito de voto nessas situações.

Parágrafo 7º - Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo no caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 15 - O Conselho de Administração terá 01 (um) Presidente e 01 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos.

Artigo 16 - O Conselho de Administração reunir-se-á, (i) trimestralmente; e (ii) extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou pela maioria de seus membros, mediante comunicação correio eletrônico ou qualquer outra forma escrita (com a devida confirmação de recebimento) entregue com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis, contendo a data, horário e a pauta dos assuntos a serem tratados.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 1º - Não poderão ser aprovados nas reuniões do Conselho de Administração da Companhia assuntos que não tenham sido incluídos na pauta apresentada na convocação da respectiva reunião, exceto se de outra forma acordado pela totalidade dos conselheiros da Companhia.

Parágrafo 2º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros, e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo 3º - Independentemente das formalidades de convocação previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, incluindo aqueles que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 17, parágrafo 1º deste Estatuto Social.

Parágrafo 5º - Na hipótese de empate nas deliberações caberá ao Presidente do Conselho de Administração, além do voto próprio, o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 17 - As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Conselheiro por ele escolhido e secretariadas por quem ele indicar, não havendo obrigação de as reuniões serem secretariadas por um Conselheiro. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário, não havendo obrigação de essas reuniões serem secretariadas por um Conselheiro.

Parágrafo 1º - No caso de ausência temporária, de qualquer membro do Conselho de Administração, exceto em caso de impedimento decorrente de eventual conflito de interesses pelo respectivo membro do Conselho de Administração, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico ou outra forma que permita a verificação da origem da informação. Ocorrendo a ausência temporária do Presidente, do Vice-

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Presidente ou de qualquer outro membro do Conselho de Administração, este poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro do Conselho de Administração indicado por escrito, o qual, além de seu próprio voto, expressará o voto do Conselheiro temporariamente ausente.

Parágrafo 2º - Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado, para completar o respectivo mandato, pela maioria dos membros do Conselho de Administração remanescentes, até a primeira Assembleia Geral subsequente ao término do mandato. Em caso de vacância da maioria dos cargos, convocar-se-á imediatamente a Assembleia Geral para proceder à eleição dos substitutos que completarão o mandato dos substituídos. Para os fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, ausência injustificada superior a 30 (trinta) dias ou invalidez.

Parágrafo 3º - A renúncia ao cargo de conselheiro será feita mediante comunicação escrita à Companhia, dirigida ao Presidente do Conselho de Administração ou, no caso de renúncia do Presidente do Conselho de Administração, ao Vice-Presidente do Conselho de Administração ou aos demais membros do Conselho de Administração, tornando-se eficaz perante a Companhia a partir do momento da entrega da comunicação e, perante terceiros, após a publicação do arquivamento do documento de renúncia na Junta Comercial.

Artigo 18 - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, ou outros meios de comunicação, facultada a gravação ou outra forma de registro dessas, sendo que tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta, correio eletrônico ou outro meio que admita a verificação de origem.

Parágrafo 1º - Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros presentes à reunião, e posteriormente transcrita no livro próprio (admitido documento com assinatura eletrônica e/ou digital). Os votos proferidos por Conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho ou que tenham se manifestado na forma do artigo 17, parágrafo 1º deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no referido livro, devendo a cópia da

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

manifestação contendo o voto do Conselheiro ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º - Deverão ser arquivadas no registro público de empresas mercantis e divulgadas na forma da lei as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º - O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 19 - Sem prejuízo das demais competências previstas em lei, compete ao Conselho de Administração:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, zelando por sua boa execução;
- (ii) convocar a Assembleia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;
- (iii) manifestar-se previamente sobre qualquer assunto e/ou proposta que deva ser submetido à Assembleia Geral;
- (iv) eleger e destituir a Diretoria, fixar-lhe as atribuições e a remuneração, bem como deliberar sobre a alteração do número de membros e composição, observadas as disposições aplicáveis neste Estatuto Social e na legislação aplicável;
- (v) distribuir entre o Conselho de Administração e a Diretoria a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral;
- (vi) aprovar a criação de comitês técnicos ou consultivos para assessorar o Conselho de Administração, elegendo e destituindo, a qualquer tempo os seus membros, estabelecendo a sua competência e, se houver, os respectivos regimentos;
- (vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembleia Geral Ordinária e submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido de cada exercício social;

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- (viii) aprovar o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia, eventuais projetos de expansão e programas de investimento, bem como acompanhar a sua execução;
- (ix) apreciar os resultados trimestrais da Companhia;
- (x) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia e sobre quaisquer outros atos que julgar necessário;
- (xi) outorgar opções de compra de ações a seus administradores e empregados, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 8º deste Estatuto Social;
- (xii) escolher e destituir auditores independentes;
- (xiii) submeter à Assembleia Geral propostas de aumento de capital acima do limite do capital autorizado, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;
- (xiv) autorizar a emissão de ações ou debêntures conversíveis em ações dentro do limite do capital autorizado, debêntures não conversíveis em ações ou outros títulos ou valores mobiliários, bem como emissões no mercado de capitais local e internacional para a captação de recursos, tais como *bonds*, *notes*, notas promissórias comerciais, *commercial papers* ou outros de uso comum no mercado, deliberando sobre as suas condições de emissão ;
- (xv) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda, recolocação no mercado ou cancelamento, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;
- (xvi) declarar dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;
- (xvii) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) as repercussões da

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia;
- (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) a respeito de alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado; e (v) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;
- (xviii) deliberar sobre a aquisição e alienação de bens do ativo permanente, em valor superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);;
- (xix) deliberar sobre quaisquer alterações no nome e marca da Companhia, ressalvadas as campanhas especiais temporárias promovidas pela Diretoria;
- (xx) deliberar sobre a constituição de controladas, afiliadas ou consórcios no exterior, bem como quaisquer alterações em seus estatutos sociais, a subscrição e integralização de aumentos de capital, a aquisição ou alienação de participação no capital social de tais sociedades;
- (xxi) aprovar a concessão, pela Companhia, de avais, fianças ou outras garantias reais e/ou fidejussórias, que sejam instituídas em benefício/favor de seus acionistas, de terceiros ou em operações e/ou negócios estranhos ao seu objeto social.
- (xxii) ressalvado o disposto nos demais itens deste artigo, aprovar a contratação de empréstimos, financiamentos ou instrumentos similares pela Companhia, cujo valor, individualmente considerado, seja superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (xxiii) estabelecer a competência da Diretoria para contratar quaisquer operações de compra e venda de opções, de swap e outras operações financeiras complexas que tenham como base a negociação de preço ou cotação no mercado futuro até o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), podendo, nos casos em que definir, exigir a prévia autorização do Conselho de Administração como condição de validade do ato, observado que não dependerá de prévia aprovação do Conselho de Administração as contratações de operações de derivativos realizadas com fins de proteção (a) de empréstimos e financiamentos em moeda estrangeira; e (b) de operações de swap trocando taxas pós-fixadas para pré-fixadas, suportadas por recebíveis da Companhia ou suas subsidiárias;
- (xxiv) aprovar a criação de ônus, encargos ou outra garantia real sobre seus ativos, fora do curso normal e/ou estranhos às suas atividades, conforme o caso, em valor superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) , excetuando as atividades relativas ao objeto social da Companhia e/ou

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

de suas Subsidiárias, como no caso de prestar avais, fianças ou garantias reais e fidejussórias, ainda que em benefício ou favor de qualquer de suas coligadas, controladoras, controladas e/ou, que de qualquer forma detenha participação societária, ou daquelas, que de qualquer modo, estejam vinculadas aos empreendimentos imobiliários que desenvolve, e suas unidades autônomas resultantes, sob a forma de incorporação ou loteamento, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e 6.766/79, relativas à obtenção de financiamento à produção, crédito e fomento a tais atividades, através de instituições financeiras públicas ou privadas relativas à obtenção de financiamento à produção, crédito e fomento a tais atividades, através de instituições financeiras públicas ou privadas.

- (xxv) aprovar proposta para operações de mudança do tipo societário da Companhia, incluindo transformação, cisão, incorporação, incorporação de ações e fusão que envolvam a Companhia;
- (xxvi) manifestar-se sobre os termos e condições de reorganizações societárias, aumentos de capital e outras transações que derem origem à mudança de controle, e consignar se elas asseguram tratamento justo e equitativo aos acionistas da Companhia;
- (xxvii) aprovar as Políticas da Companhia, as quais devem observar as regras vigentes aplicáveis à Companhia ou, na ausência dessas, altos padrões de governança, inclusive as seguintes Políticas: (a) política de gerenciamento de riscos, compatível com as estratégias de negócios e as atribuições da área de auditoria interna da Companhia, (b) política de remuneração dos administradores, (c) política de indicação de membros do conselho de administração, seus comitês de assessoramento e diretoria, (d) política de transações com partes relacionadas, (e) política de divulgação de ato ou fato relevante e (f) política de negociação com valores mobiliários;
- (xxviii) deliberar sobre a obtenção e o cancelamento de registro de companhia aberta na CVM;
- (xxix) deliberar a saída da Companhia do Novo Mercado, a qual deverá observar os termos do Regulamento do Novo Mercado e o previsto no Capítulo VII do Estatuto Social;
- (xxx) analisar e deliberar sobre as transações entre partes relacionadas, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- (xxxi) deliberar sobre grupamento ou desdobramento de ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado; e,
- (xxxii) deliberar sobre qualquer outra matéria que lhe seja submetida pela Diretoria.

Artigo 20 - Compete ao Presidente, ao Vice-Presidente do Conselho de Administração ou àquele Conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração, representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais, sempre que necessário.

SEÇÃO III - DA DIRETORIA

Artigo 21 - A Diretoria da Companhia será composta por, no mínimo 02 (dois) e no máximo 12 (doze) membros, acionistas ou não, eleitos pelo Conselho de Administração, autorizada a cumulação de funções por um mesmo Diretor. Dos Diretores, um receberá a designação de Diretor Presidente, um receberá a designação de Diretor Executivo de Finanças e um receberá a designação de Diretor de Relações com Investidores, podendo as designações destas duas últimas diretorias serem designadas conjuntamente, no caso de cumulação dos cargos, e os demais receberão a designação de Diretores Executivos.

Artigo 22 – Os Diretores serão eleitos pelo voto da maioria dos membros do Conselho de Administração, tendo mandato unificado de 02 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, observado o disposto no Artigo 11 acima, e permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 1º - Os Diretores podem ser destituídos a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Ocorrendo vaga na Diretoria, seja por renúncia, destituição, impedimento ou ausência temporária, competirá ao Conselho de Administração, em até 10 (dez) dias contados da data da vacância, eleger o seu substituto para o prazo de mandato remanescente e caberá ao Diretor Presidente exercer as funções do cargo de diretoria vago até a respectiva eleição do substituto.

Parágrafo 3º - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Artigo 23 - A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria dos demais Diretores, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º - As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação, sendo que tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria deverão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico ou outro meio que admita a verificação de origem.

Parágrafo 2º - No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, exceto em caso de impedimento decorrente de eventual conflito de interesses pelo respectivo Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta, fac-símile, correio eletrônico ou outro meio que admita a verificação de origem, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente. Ocorrendo a ausência temporária do Diretor Presidente ou de qualquer outro membro da Diretoria, este poderá ser representado nas reuniões da Diretoria por outro Diretor indicado por escrito, o qual, além de seu próprio voto, expressará o voto do Diretor temporariamente ausente.

Parágrafo 3º - Ao término da reunião deverá ser lavrada ata dos assuntos relevantes, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita em livro próprio. Os votos proferidos por Diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 1º deste artigo, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da manifestação contendo o voto do Diretor ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 24 - As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do artigo 23, parágrafo 2º deste Estatuto Social. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 25 - Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto Social, seja atribuída a

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto Social quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Compete exclusivamente à Diretoria:

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, inclusive, mas não se limitando ao plano de gestão de riscos e as regras de *compliance* aprovadas pelo Conselho de Administração, além de cumprir e não praticar atos ou tomar decisões que contrariem a legislação vigente, e as normas e regulações específicas aplicáveis da Comissão de Valores Mobiliários;
- b) elaborar e propor ao Conselho de Administração e cumprir o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia, eventuais projetos de expansão e programas de investimento e cumprir e fazer cumprir as suas diretrizes;
- c) representar a Companhia, em conformidade com as atribuições e poderes estabelecidos neste Estatuto Social, pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração;
- d) deliberar sobre a abertura, transferência e/ou encerramento de filiais, escritórios ou estabelecimentos de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior e, ainda, alterar atividades econômicas;
- e) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- f) aprovar contratações de obrigações da Companhia, observados os limites das competências atribuídas pelo Conselho de Administração;
- g) efetuar aplicações financeiras e resgatá-las, conceder garantias a controladas e a subsidiárias, bem como garantias no âmbito de processos administrativos, judiciais e arbitrais da Companhia e suas controladas;
- h) monitorar anualmente a política de gestão de riscos, controles internos, bem como do programa de integridade e conformidade (*compliance*), e,

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- quando necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais revisões destas políticas e controles;
- i) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários;
 - j) aprovar alterações na estrutura organizacional da Companhia, observadas as definições e limitações previstas neste Estatuto, necessárias à operação dos negócios e à execução das estratégias definidas;
 - k) deliberar sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Presidente, além de exercer constante coordenação das atividades dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades e todos os negócios da Companhia; (ii) implementar as diretrizes e o cumprimento das deliberações tomadas em Assembleias Gerais e nas reuniões do Conselho de Administração e Diretoria; (iii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria, com direito a voto, inclusive o de qualidade; (iv) traçar as diretrizes empresariais, jurídicas, políticas, corporativas e institucionais no desenvolvimento das atividades da Companhia; (v) exercer a supervisão geral e coordenação das competências e atribuições da Diretoria; (vi) designar qualquer dos Diretores para atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couber ordinariamente; e (vii) exercer outros poderes e atribuições que não forem conferidos aos demais diretores e as que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Financeiro, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira e contábil da Companhia e suas afiliadas, incluindo a gestão das áreas de tesouraria, aplicação e captação de recursos (incluindo, sem limitação, financiamentos imobiliários), controle de recebíveis e de contas a pagar, de orçamento e controle das operações e de planejamento, incluindo a preparação do orçamento da Companhia; (ii) participar das negociações para aquisições, fusões, associações, etc. com outras empresas, visando ao crescimento e consolidação dos negócios, sempre que solicitado; (iii) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as áreas de apoio da Companhia, incluindo, sem limitação, recursos humanos, controladoria, serviços gerais, tecnologia de informação, jurídica e seguros; (iv) acompanhar e apoiar na negociação, consecução e execução dos contratos de permutas, compras e

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

vendas e parcerias, nas atividades que sejam necessárias, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Diretoria ou pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 4º - Competirá a cada Diretor Executivo auxiliar o Diretor Presidente, se eleito, na supervisão, coordenação, direção e administração das atividades e dos negócios da Companhia e em todas as tarefas que este lhe consignar.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à CVM, Banco Central do Brasil, às Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; (ii) participar das decisões sobre viabilidade de novos negócios da Companhia; e (iii) participar das negociações para aquisições, fusões, associações, etc. com outras empresas, visando ao crescimento e consolidação dos negócios, sempre que solicitado.

Artigo 26 - A Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

- a) pelo Diretor Presidente, isoladamente; ou,
- b) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou,
- c) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador devidamente constituído nos termos do parágrafo 1º deste artigo; ou,
- d) por 2 (dois) procuradores em conjunto, devidamente constituídos nos termos do parágrafo 1º deste artigo; ou,
- e) por 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador, observado o disposto no parágrafo segundo deste artigo.

Parágrafo 1º - As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas necessariamente (i) pelo Diretor Presidente, isoladamente; ou, (ii) por 2 (dois) Diretores em conjunto, devendo em todos os casos conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 01 (um) ano, vedado o substabelecimento (exceto se autorizado expressamente em qualquer procuração outorgada), ressalvado, em qualquer caso, a outorga de procurações para fins judiciais.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto acima, a Companhia pode ser representada por 1 (um) Diretor ou, ainda, por 1 (um) procurador com poderes específicos agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- a) nos atos e instrumentos que acarretem responsabilidade para a Companhia de valor inferior ou igual a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), incluindo, mas não se limitando, perante as afiliadas da Companhia, órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, incluindo, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal, incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretaria das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, bolsas de valores e de mercadorias, bancos estatais e de desenvolvimento, bancos privados e instituições financeiras;
- b) em transações relativas à venda de unidades imobiliárias e respectivos contratos particulares e escrituras públicas, em atos de condomínio, registros e averbações nos cartórios de notas e registro de imóveis, incluindo, mas não se limitando a, contratos de financiamento imobiliário junto a instituições financeiras relativas a estas unidades;
- c) no caso de procurações outorgadas a um ou mais prepostos ou advogados para representação da Companhia em processos administrativos e/ou judiciais e/ou procedimentos arbitrais; e,
- d) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros e que não importem assunção de obrigações pela Companhia ou suas afiliadas.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto neste artigo, o Diretor de Relações com Investidores poderá, isoladamente, representar a Companhia perante a CVM, a B3, a instituição financeira prestadora de serviços de escrituração de ações da Companhia e entidades administradoras de mercados organizados nos quais os valores mobiliários da Companhia estejam admitidos à negociação.

Parágrafo 4º - A prática dos atos mencionados na alínea “k”, do parágrafo 1º, do artigo 25 caberá à Diretoria, mediante representação na forma prevista nas alíneas “a” ou “b”, do *caput* deste artigo.

Parágrafo 5º - Qualquer ato de suposta representação da Companhia que não esteja de acordo com o disposto neste Estatuto, inclusive, mas não se limitando ao

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

disposto neste artigo e no artigo 27 será nulo e sem efeito e não será vinculante para a Companhia, salvo se autorizado ou ratificado pelo Conselho de Administração.

Artigo 27 – É vedado à Diretoria, nos termos deste Estatuto Social e da lei praticar atos que dependam de prévia aprovação ou autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, conforme o caso, antes de obtida a respectiva aprovação ou autorização.

CAPÍTULO IV **ASSEMBLEIAS GERAIS**

Artigo 28 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação, as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social. A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária podem ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, devendo os seus procedimentos serem documentados em ata única.

Parágrafo 1º - As reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em primeira convocação, e 08 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, se necessária ou, ainda, no prazo determinado pela legislação aplicável.

Parágrafo 2º - As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, que indicará o secretário (que não precisará ser um Conselheiro ou acionista), e, no caso de sua ausência ou impedimento, por qualquer membro do Conselho de Administração, ou na ausência destes, por qualquer pessoa presente escolhida pelos acionistas.

Parágrafo 3º - Será considerada regular, independentemente das formalidades de convocação, a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

Artigo 29 - Para tomar parte na Assembleia Geral, será confirmada a titularidade de ações do acionista conforme (i) registro no Livro de Ações Nominativas da Companhia; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto Social, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo 1º - O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, o procurador que comparecer à Assembleia Geral munido do documento referido no *caput*, até o momento da abertura dos trabalhos, poderá participar e votar, ainda que tenha deixado de apresentá-lo previamente.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos entre os presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 4º - As atas das Assembleias deverão ser lavradas no livro próprio mantido pela Companhia para esse fim, na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações, e publicadas com omissão das assinaturas. Para a validade da ata é suficiente a assinatura de quantos bastem para constituir a maioria necessária para as deliberações tomadas na Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia, salvo quando a lei exigir *quórum* mais elevado e observadas as disposições deste Estatuto Social; e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas.

Artigo 30 - A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive do direito de voto, do acionista que deixar de cumprir qualquer obrigação imposta pela Lei das Sociedades por Ações, por sua regulamentação ou por este Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral que aprovar a suspensão dos direitos políticos do acionista estabelecer, além de outros aspectos, o alcance da suspensão,

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedido de informações assegurados em lei.

Parágrafo 2º - A suspensão de direitos cessará logo que regularizada a obrigação que tenha dado causa à referida suspensão.

Artigo 31 - Compete à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

- a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- b) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- d) reformar o Estatuto Social;
- e) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, ou emissão de ações ou outros valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia, exceto quando em conformidade com o disposto no artigo 6º deste Estatuto Social;
- f) suspender o exercício de direitos dos acionistas, nos termos do artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações;
- g) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação nos casos e na forma prevista neste Estatuto Social;
- h) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 03 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho Fiscal tomarão posse mediante a assinatura do termo de posse no livro próprio. A posse dos membros do Conselho Fiscal estará

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

condicionada à assinatura de termo de posse no livro próprio, observado o disposto no Artigo 11 acima.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal deverão, ainda, imediatamente após a posse no cargo, comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia, suas controladoras ou controladas, nestes dois últimos casos, desde que se trate de companhias abertas, de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive Derivativos.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal elegerão seu Presidente na primeira reunião do Conselho Fiscal a ser realizada após a sua instalação.

Parágrafo 4º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 33 - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no livro próprio e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º - As reuniões do Conselho Fiscal serão realizadas na sede da Companhia ou em outro local definido de comum acordo entre os membros do Conselho Fiscal, facultada a participação por meio de vídeo ou teleconferência. Os votos proferidos através de videoconferência ou teleconferência deverão ser enviados por escrito a todos os membros do Conselho Fiscal no prazo de 5 (cinco) dias da data da respectiva reunião.

Artigo 34 - A Assembleia Geral que eleger o Conselho Fiscal fixará a sua remuneração, que não será inferior, para cada membro em exercício, a um décimo da que, em

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

média, for atribuída a cada Diretor, não computados os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 35 - O exercício fiscal terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado, conforme exigido pela lei.

Parágrafo Único - A administração deverá elaborar, para apresentação com as demonstrações financeiras do exercício, proposta de destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância no disposto neste Estatuto Social.

Artigo 36 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º - O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

- a) 5% (cinco por cento) serão aplicados antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá de 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante de reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder de 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a alínea "a" deste Artigo 36, §1º, uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), observado o disposto no parágrafo 3º abaixo e no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- c) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

- d) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; e
- e) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 2º - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que terá por finalidade o reforço de caixa para condução dos negócios da Companhia, bem como possibilitar o crescimento orgânico da Companhia, e que será constituída por 100% (cem por cento) do saldo remanescente do lucro líquido, após as deduções e destinações legais e estatutárias, especialmente, aquelas estabelecidas no parágrafo 1º acima, salvo se de outra forma deliberado pelos acionistas, reunidos em Assembleia Geral, conforme aplicável. O limite máximo para a constituição da Reserva de Investimentos será o montante correspondente ao valor do capital social da Companhia subtraído dos saldos das demais reservas de lucros da Companhia, nos termos do artigo 199 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que, atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Parágrafo 3º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuídos ou acrescidos os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores, (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º - O valor do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar, nos termos do artigo 202, II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 5º - O dividendo previsto nos parágrafos 3º e 4º deste artigo 36 não será obrigatório no exercício social em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser o pagamento desse dividendo incompatível com a situação financeira da Companhia. Essa situação deverá ser comunicada à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral Ordinária,

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

devidamente acompanhada da justificativa apresentada pelo Conselho de Administração e de parecer do Conselho Fiscal (se instalado) a respeito.

Artigo 37 - Por deliberação do Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar aos acionistas, juros sobre o capital próprio, a título de dividendo mínimo obrigatório, observado o disposto na legislação aplicável neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º- O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 38 - A Companhia poderá elaborar balanços semestrais ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

- a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, a título de dividendo mínimo obrigatório, se houver;
- b) a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio em períodos inferiores a 06 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, a título de dividendo mínimo obrigatório, se houver, desde que o total distribuído em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 39 - A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 40 - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

ALIENAÇÃO DE CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 41 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar uma Oferta Pública de Aquisição de Ações ("OPA"), tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista alienante.

Parágrafo 1º - Para os fins deste Artigo 41, entende-se por "controle" e seus termos correlatos o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida.

Parágrafo 2º - Em caso de alienação indireta de controle, o adquirente deve divulgar o valor atribuído à Companhia para os efeitos de definição do preço da OPA, bem como divulgar a demonstração justificada desse valor.

Artigo 42 - Após uma operação de alienação de controle da Companhia e da subsequente realização de oferta pública de aquisição de ações referida no artigo 41 acima, o adquirente do controle, quando necessário, deverá tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 18 (dezoito) meses subsequentes à aquisição do controle.

Artigo 43 - Na oferta pública de aquisição de ações, a ser feita pelo acionista controlador ou pela Companhia, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao preço justo apurado em laudo de avaliação, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 44 - A Companhia, seus administradores e acionistas deverão observar o disposto no Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários, incluindo as regras referentes à retirada e exclusão de negociação de valores mobiliários admitidos à negociação nos mercados organizados administrados pela B3.

Artigo 45 - O laudo de avaliação previsto nos artigos acima deste Estatuto Social deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e dos acionistas controladores além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo.

Parágrafo 1º - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do preço justo da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes na Assembleia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. São consideradas "ações em circulação", para os fins desse artigo, todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo acionista controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 46 - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela regulamentação aplicável.

Artigo 47 - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações até que seja concluída, com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII

JUÍZO ARBITRAL

Artigo 48 - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (se instalado), efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385, de 07 de setembro de 1976, conforme alterada, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, dos regulamentos da B3 e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Parágrafo 1º - A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal arbitral será formado por árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, o requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

CAPÍTULO IX

LIQUIDAÇÃO

Artigo 49 - A Companhia será dissolvida e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e, se for o caso, o Conselho Fiscal para tal finalidade.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 50 - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Parágrafo Único - A Companhia deverá providenciar e completar, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do pedido feito pelo acionista, o arquivamento de acordos de acionistas na sede da Companhia, bem como a averbação de suas obrigações ou ônus nos livros de registros da Companhia.

Artigo 51 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações, observado o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 52 - Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 53 - As disposições contidas nos Capítulos VII e VIII, bem como no artigo 1º, parágrafos primeiro e segundo, artigo 11, artigo 14, parágrafos 2º e 3º, artigo 31, alínea "h" somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição pública, referente à primeira oferta pública de ações de emissão da Companhia e à adesão da Companhia ao segmento de listagem do Novo Mercado da B3.

Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães, 521, sala 1701
Belvedere (Estrada para Nova Lima) - Belo Horizonte - MG - CEP 30320-760
Tel. (31) 3264-9999 - www.patrimar.com.br



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
24/097.690-8	MGE2400103674	02/02/2024

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES



Página 1 de 1



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE REGISTRO DIGITAL

Eu, Christine Alves Dias, com inscrição ativa no(a) OAB/(MG) sob o nº 176449, expedida em 17/02/2017, inscrito no CPF nº 123.586.686-64, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que o (s) documento(s) abaixo indicado(s) é/são autêntico(s) e condiz(em) com o(s) original(ais).

Documento(s) apresentado(s):

1. Estatuto Social Patrimar Engenharia S.A. - 29 página(s)

Belo Horizonte/MG , 02 de fevereiro de 2024.

Nome do declarante que assina digitalmente: Christine Alves Dias



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., de NIRE 3130012874-1 e protocolado sob o número 24/097.690-8 em 02/02/2024, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 11487124, em 06/02/2024. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Zulene Figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES
455.408.376-49	HELOISA MAGALHAES MARTINS VEIGA

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
039.979.726-21	FELIPE ENCK GONCALVES

Declaração Documento(s) Anexo(s)

Assinante(s)	
CPF	Nome
123.586.686-64	CHRISTINE ALVES DIAS

Belo Horizonte, terça-feira, 06 de fevereiro de 2024



Documento assinado eletronicamente por Zulene Figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 06/02/2024, às 14:01 conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br) informando o número do protocolo 24/097.690-8.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. terça-feira, 06 de fevereiro de 2024



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 11487124 em 06/02/2024 da Empresa PATRIMAR ENGENHARIA S.A., Nire 31300128741 e protocolo 240976908 - 02/02/2024. Autenticação: 5EDEAB739CB2E14829285CBB38A23CEFD6F11E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 24/097.690-8 e o código de segurança QhM1 Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 06/02/2024 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIMAR
Mude para melhor

ANEXO V

Termo de Securitização assinado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

para emissão de

Certificados de Recebíveis Imobiliários
da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF Nº 08.769.451/0001-08

virgo

como Emissora

celebrado com a

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

como Agente Fiduciário

Datado de 08 de abril de 2024



SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	APROVAÇÃO DA EMISSÃO	16
3.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	17
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	19
5.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	23
6.	REMUNERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	26
7.	DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS.....	31
8.	VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DAS DEBÊNTURES E O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	32
9.	ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI.....	39
10.	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	42
11.	RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DAS DEBÊNTURES, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI E OFERTA DE RESGATE	47
12.	GARANTIAS	54
13.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	54
14.	AGENTE FIDUCIÁRIO	57
15.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	63
16.	DESPESAS DA EMISSÃO	64
17.	PUBLICIDADE.....	73
18.	REGISTROS E DECLARAÇÕES.....	74
19.	DISPOSIÇÕES GERAIS.....	74



20. NOTIFICAÇÕES	75
21. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS	76
22. ASSINATURA DIGITAL	76
ANEXO I — MODELO DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA	81
ANEXO II — CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI	82
ANEXO III — MODELO DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA	95
ANEXO IV — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	97
ANEXO V — DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	101
ANEXO VI — CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS	107
ANEXO VII – MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES	108
ANEXO VIII — OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA.....	0
ANEXO IX — MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESAO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	118
ANEXO X — EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS	119
ANEXO XI — CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS (DESTINAÇÃO DE RECURSOS).....	125
ANEXO XII – DESPESAS FLAT	129



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 155ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430 (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido),

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (“**Agente Fiduciário**”, sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”).

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), representados pelas CCI (conforme abaixo definido), aos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Emissora (“**CRI**”), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definidas), e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

“ Agente Fiduciário ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo.
“ Agente Liquidante ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo.



“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”:	A amortização extraordinária facultativa das Debêntures nos termos da Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”:	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Cj. 704, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anexos”:	Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.
“Assembleia Geral de Debenturistas”:	A assembleia geral de Debenturista, realizada na forma da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:	A Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 9 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente”:	O auditor responsável pela auditoria da Emissora e do Patrimônio Separado, qual seja, a BDO RCS Auditores Independentes, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324. O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br.
“Aviso ao Mercado”	O aviso ao mercado que é um aviso resumido que dá ampla divulgação ao prospecto preliminar, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
“Aviso de Recebimento”:	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
“Brasil” ou “País”:	A República Federativa do Brasil.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“B3”:	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela



	CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCI”:	A CCI da Primeira Série e a CCI da Segunda Série, em conjunto.
“CCI da Primeira Série”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários da Primeira Série por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização.
“CCI da Segunda Série”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários da Segunda Série por ela representados será realizado conforme disposto neste Termo de Securitização.
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/MF”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	O “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, atualmente em vigor.
“Código Civil”:	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“COFINS”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”:	A comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada nos termos da Cláusula 11.3.2 deste Termo de Securitização.
“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures”:	A comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures realizada nos termos da Cláusula 11.1.2 deste Termo de Securitização.



“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”:

A comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures realizada nos termos da Cláusula 11.5.1 deste Termo de Securitização.

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente nº 98448-7, de titularidade da Emissora mantida na agência nº 3100-5, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.

“Contador”:

A LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

“Contrato de Distribuição”:

O *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.”*, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora, os Coordenadores e a Patrimar.

“Coordenador Líder”:

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.

“Coordenadores”

O Coordenador Líder e a UBS BB, quando referidos em conjunto.

“Créditos Imobiliários”:

Os Créditos Imobiliários da Primeira Série e os Créditos Imobiliários da Segunda Série, em conjunto.

“Créditos Imobiliários da Primeira Série”

São os créditos representados pela CCI da Primeira Série e oriundos das Debêntures da Primeira Série, devidos pela Devedora, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez



“Créditos Imobiliários da Segunda Série”

devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

São os créditos representados pela CCI da Segunda Série e oriundos das Debêntures da Segunda Série, devidos pela Devedora, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

“CRI da Primeira Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série, da 155ª Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Primeira Série oriundos das Debêntures da Primeira Série.

“CRI da Segunda Série”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série, da 155ª Emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série.

“CRI”:

Quando em conjunto, CRI da Primeira Série e CRI da Segunda Série.

“CRI em Circulação” para fins de quórum:

Para fins de cálculo dos quóruns de instalação ou deliberação de qualquer Assembleia Geral de Titulares de CRI previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI que, em determinada data, tenham sido devidamente subscritos e integralizados e que ainda não tenham sido resgatados pela Emissora, excluídos aqueles CRI: (a) mantidos em tesouraria pela Emissora e/ou pela Patrimar; (b) administrados por fundos de investimento da Emissora e/ou da Patrimar; e/ou (c) de titularidade dos prestadores de serviços da Emissão, da Emissora e/ou da Patrimar, ou que sejam de propriedade de suas respectivas: (1) Afiliadas e Coligadas; (2) administradores, (3) Partes Relacionadas; e/ou (4) sócios e acionistas, incluindo, mas não se limitando a cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais de qualquer das pessoas anteriormente mencionadas.

“CSLL”:

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Custodiante”

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



“CVM”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2024.
“Data de Emissão das CCI”:	A data de emissão das CCI, qual seja, 20 de abril de 2024.
“Data de Emissão das Debêntures”:	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 20 de abril de 2024.
“Datas de Integralização”:	Cada data de subscrição e integralização dos CRI, que poderá ocorrer durante todo o Prazo de Colocação dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
“Data de Vencimento dos CRI”:	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 24 de abril de 2029.
“Debêntures da Primeira Série”:	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 5ª (quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures da Primeira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 2.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Debêntures da Segunda Série”:	As debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 5ª (quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures da Segunda Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 2.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.
“Debêntures”:	Quando em conjunto, Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série.
“Destinação dos Recursos”:	Tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo.
“Dias Úteis”:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”:	Em conjunto, mas não se limitando a: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) a Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o “ <i>Prospecto Preliminar da</i>



*Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.” (“**Prospecto Preliminar**”); (vi) o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.” (“**Prospecto Definitivo**”); (vii) a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”); (viii) o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”); (ix) o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”); (x) o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”); (xi) o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) (“**Comunicado ao Mercado**”); e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados.*

“**Emissão**”:

A presente emissão dos CRI.

“**Emissora**”, “**Debenturista**”
ou “**Securitizadora**”:

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, qualificada no preâmbulo.

“**Escriturador**”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo.

“**Escritura de Emissão de CCI**”:

“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural” celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora, a Custodiante, na qualidade de instituição custodiante e a Devedora, conforme aditado de tempos em tempos.

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”:

“Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.”, celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos.



“Eventos de Vencimento Antecipado”:	Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme previsto na Cláusula 7 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Despesas”:	O fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI.
“Informações Periódicas e Eventuais”	As informações periódicas e eventuais, que devem ser encaminhadas pelo sistema IPE On-line da CVM, adotadas por força da boa prática da governança corporativa.
“Investidores” ou “Titulares de CRI”:	Os Investidores Qualificados.
“Investidores Profissionais”:	Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IOF/Câmbio”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA/IBGE”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IRRF”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“Legislação Socioambiental”:	Significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
“Lei 9.514”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.



“Lei 10.931”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.033”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 14.430”:	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Leis Anticorrupção”:	Significam as normas que sejam aplicáveis a cada uma das partes, e versem sobre corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, <i>do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> e <i>do UK Bribery Act 2010</i> , ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o <i>OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i> , conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992).
“MDA”:	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Normativos ANBIMA”:	O Código ANBIMA e as Regras e Procedimentos da ANBIMA, em conjunto.
“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”:	A oferta de resgate antecipado das Debêntures, indicado nos termos da Cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.
“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”:	A oferta de resgate antecipado dos CRI, indicado nos termos da Cláusula 11.5.3 deste Termo de Securitização.

**“Oferta”:**

A oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual: **(i)** é destinada a Investidores Qualificados; e **(ii)** será intermediada pelos Coordenadores.

“Opção de Lote Adicional”:

A opção da Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Patrimar, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, 200.000 (duzentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A colocação dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.

“Patrimar” ou “Devedora”:

A **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, companhia aberta registrada na categoria “A” perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30320-760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.128.741.

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado e pelo Fundo de Despesas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430.

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo de Colocação dos CRI”:

O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo os Coordenadores, no seu encerramento, realizar a comunicação de encerramento nos termos da legislação vigente.

“Preço de Integralização”:

Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de



Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (iii) nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização da respectiva série, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a sua efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160.

“Primeira Data de Integralização”:

Significa a primeira data em que os CRI forem subscritos e integralizados.

“Procedimento de Bookbuilding”:

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no prospecto da Oferta), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Debêntures; (ii) o número de séries de CRI, e, consequentemente, o número de séries de Debêntures, que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) o volume final da Emissão dos CRI e, consequentemente, o volume final da emissão das Debêntures; e (iv) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

“Público-Alvo”

Os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelo Fundo de Despesas, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos



“Regras e Procedimentos da ANBIMA”

“Remuneração dos CRI da Primeira Série”:

Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, atualmente em vigor.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“**Taxa DI**”), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto da Primeira Série**”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista na Clausula 6 deste Termo de Securitização.

“Remuneração dos CRI da Segunda Série”:

Sobre o valor nominal unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI (“**Taxa Teto da Segunda Série**”), observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6 deste Termo de Securitização.

“Remuneração”:

Quando em conjunto, Remuneração do CRI da Primeira Série e Remuneração do CRI da Segunda Série.

“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”:

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) Taxa DI, acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto das Debêntures da Primeira Série**”),



	calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos a partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da data de pagamento das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, até a data de pagamento das Debêntures da Primeira Série subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
“Remuneração das Debêntures da Segunda Série”:	Sobre o valor nominal unitário das debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios a ser definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI (“Taxa Teto da Segunda Série”), observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão
“Remuneração das Debêntures”:	Quando em conjunto Remuneração das Debêntures da Primeira Série e Remuneração das Debêntures da Segunda Série.
“Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures”:	O resgate antecipado total facultativo das Debêntures, nos termos da Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI”:	O resgate antecipado total obrigatório dos CRI, nos termos da Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021.
“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 44”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Resolução CVM 166”	A Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.
“SPE Investidas”:	As empresas controladas pela Devedora, listadas no <u>Anexo X</u> ao presente Termo de Securitização.
“Termo de Securitização”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.



“UBS BB”

A UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4400, 9º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73.

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o valor inicial retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, no montante inicial de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

O Valor Mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE desde Data de Emissão dos CRI.

“Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”:

O valor a ser pago no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, indicado nos termos da Cláusula 11.3.1 deste Termo de Securitização.

“Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”:

O valor a ser pago no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, indicado nos termos da Cláusula 11.5.2 deste Termo de Securitização.

“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”:

O valor a ser pago no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, indicado nos termos da Cláusula 11.1.1 deste Termo de Securitização.

“Valor Nominal Unitário”:

Na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

“Valor Total da Emissão”:

Na Data da Emissão, inicialmente, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

1.2. Exceto se expressamente indicado: **(i)** as palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. APROVAÇÃO DA EMISSÃO

2.1. Aprovação Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1 e publicada na CVM



através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos: (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores (**"RCA da Emissora"**).

2.2. Aprovação Societária da Devedora: A Emissão das Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a sua vinculação à operação de securitização, foram realizadas com base nas deliberações tomada pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 08 de abril de 2024, em processo de registro perante a JUCEMG (**"RCA da Devedora"**).

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, aos CRI de sua 155ª emissão, em até 2 (duas) séries, conforme as características descritas na Cláusula 4 abaixo, sendo (i) os Créditos Imobiliários da Primeira Série, representados pela CCI da Primeira Série, aos CRI da Primeira Série, e (ii) os Créditos Imobiliários da Segunda Série, representados pela CCI da Segunda Série, aos CRI da Segunda Série.

3.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários e a aquisição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto neste Termo de Securitização, (i) a quantidade total das Debêntures da Primeira Série, das quais decorrem os Créditos Imobiliários da Primeira Série, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) a quantidade total das Debêntures da Segunda Série, das quais decorrem os Créditos Imobiliários da Segunda Série, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.



3.2.1. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pelas CCI, emitida pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

3.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430.

3.3.1. A identificação completa dos empreendimentos imobiliários aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo X ao presente Termo de Securitização.

3.3.2. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.3.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo II 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.

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

3.3.5. Em razão da subscrição das Debêntures, a Emissora irá realizar a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, devendo os pagamentos serem realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares de CRI.

3.3.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. As CCI são igualmente emitidas sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal à mesma.

3.3.7. As CCI não serão objeto de atualização monetária, conforme também não serão objeto de atualização monetária os Créditos Imobiliários.

3.4. Classificação ANBIMA: conforme definido no Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI são classificados conforme abaixo:

(a) Categoria: Híbrido, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;

(b) Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;



(c) Segmento: “A”, apartamentos ou casas, e “E”, Imóvel comercial e lajes corporativas; e

(d) Tipo de contrato com lastro: “C”, uma vez que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, os quais são valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.5. Coobrigação da Emissora: Não há.

3.6. Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

(a) Emissão: 155ª (centésima quinquagésima quinta);

(b) Séries: A Emissão será realizada em até duas séries. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). A quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, serão objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização;

(c) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, podendo totalizar até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI;

(d) Valor Total dos CRI: O valor total da Emissão é de inicialmente R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, podendo totalizar até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais);

(e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) Preço e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados na Primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário dos CRI e, nas demais Datas de Integralização subsequentes, pelo seu Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a sua efetiva integralização. O Preço de Integralização será pago à vista, no ato da subscrição, na Data de Integralização dos CRI, em moeda corrente nacional. A subscrição e a integralização dos CRI serão realizados por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo



que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160.;

(g) Atualização Monetária dos CRI: Os CRI não estarão sujeitos à atualização monetária;

(h) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: 1.830 (mil oitocentos e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 24 de abril de 2029, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI;

(i) Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista na Clausula 6.2 deste Termo de Securitização;

(j) Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a ser definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados a até a variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 6 deste Termo de Securitização;

(k) Periodicidade de pagamento de Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme as datas constantes do Anexo VI do presente Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela será devida em 25 de abril de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI ("**Amortização Programada dos CRI**"). Na hipótese em que a data prevista para o pagamento seja um sábado, domingo ou o feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.

(l) Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga nos meses de outubro e abril de cada ano, sem carência, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 23 de outubro de 2024 e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**");

(m) Regime Fiduciário: Conforme previsto na Cláusula 13 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo



2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

- (n) Garantia Flutuante: Não;
- (o) Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, no âmbito da Emissão;
- (p) Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização;
- (q) Data de Emissão: 20 de abril de 2024;
- (r) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (s) Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;
- (t) Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não estarão sujeitos à classificação de risco atribuída pela Agência de Classificação de Risco;
- (u) Possibilidade de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: É possível a ocorrência de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI da respectiva série ou de Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI da respectiva série;
- (v) Forma de Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (w) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (x) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes séries;
- (y) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis listados no Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- (z) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis objeto do crédito têm "habite-se": Conforme constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- (aa) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591: Conforme tabela constante do Anexo X ao presente Termo de Securitização;
- (bb) Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRIMWLCRIHU6;
- (cc) Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRIMWLCRIHV4; e
- (dd) Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos: Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, 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.

4.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

4.2.1. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, e a Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 26, VIII, “b”, da Resolução CVM 160 e observar os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto análise prévia da CVM.

4.2.2. Os CRI serão objeto de distribuição pelos Coordenadores sob o regime de garantia firme de colocação, sendo que o valor total inicial da Emissão, correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) será objeto garantia firme de colocação pelos Coordenadores e o volume colocado em razão do eventual exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição e observado o disposto na Resolução CVM 160, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes dos Coordenadores.

4.2.3. A Oferta será conduzida pelos Coordenadores, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 (“**Plano de Distribuição**”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitando o Público-Alvo da Oferta. O Plano de Distribuição encontra-se descrito no Contrato de Distribuição e no prospecto da Oferta.

4.3. Depósito para Distribuição e Negociação: Observado o disposto acima, os CRI da presente Emissão serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.3.1. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os



requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§ 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, os CRI não podem ser negociados entre o público geral.

4.4. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio da B3, conforme o caso.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição, em moeda corrente nacional: **(i)** na Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data da Integralização até a sua efetiva integralização.

5.1.1. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização. O preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do § 1º do artigo 61 da Resolução CVM 160.

5.2. Os Investidores integralizarão os CRI à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, de acordo com o Preço de Integralização e os procedimentos da B3.

5.2.1. A integralização será realizada via B3, preferencialmente em uma única data, na Primeira Data de Integralização dos CRI.

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

5.3. Destinação dos Recursos da Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para integralização das Debêntures e vinculação às CCI, observado que serão descontadas da integralização das Debêntures (i) as Despesas Flat (conforme Anexo XII deste Termo de Securitização) (ii) à constituição do Fundo de Despesas; e (iii) caso aplicável, o Comissionamento (conforme definido no Contrato de Distribuição) dos Coordenadores, observado o previsto no Contrato de Distribuição.

5.3.1. Destinação dos Recursos da Devedora Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da presente Emissão serão destinados pela Devedora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no Anexo X ao presente Termo de Securitização, devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as



providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Destinação de Recursos**”).).

5.3.2. Observado o disposto na Escritura de Emissão, os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Devedora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

5.3.3. As Debêntures são representativas de direitos creditórios imobiliários que atendem aos requisitos previstos na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada pela Medida Provisória nº 1.103, e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”).

5.3.4. A comprovação da Destinação de Recursos, será realizada semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano. A primeira comprovação ocorrerá em 31 de dezembro de 2024, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de dezembro compreenderão o período referente aos meses de maio a outubro, e as informações referentes ao envio nos meses de junho, compreenderão o período referente aos meses de novembro a abril, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo IX** da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”), informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da destinação dos recursos, quando aplicável, se assim solicitado (“**Documentos Comprobatórios**”).

5.3.5. O cronograma indicativo previsto no **Anexo XII** da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Cronograma Indicativo**”) é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



5.3.6. A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado, que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

5.3.7. Sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade fiscal, administrativa e/ou judicial ou qualquer órgão regulatório ou autorregulatório (“**Autoridade**”), para fins de atendimento as normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por norma legal, a Devedora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e a Emissora documentos que, a critério das respectivas Autoridades ou órgãos reguladores, comprovem o emprego dos recursos oriundos das Debêntures nas atividades indicadas na cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão.

5.3.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 3 da Escritura de Emissão. O Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

5.3.9. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação.

5.3.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.3.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.



5.3.12. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures serão aditados em razão da alteração do Cronograma Indicativo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI, única e exclusivamente caso o percentual de recursos destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, para fins da Destinação de Recursos, conforme aplicável, seja alterado.

5.3.13. A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios não foram e nem serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

5.3.14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido: **(i)** da Remuneração das Debêntures; e **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

6. REMUNERAÇÃO E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

6.1. Atualização Monetária dos CRI: Os CRI não estarão sujeitos à atualização monetária.

6.2. Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da Taxa DI, acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada à Taxa Teto da Primeira Série, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista abaixo.

A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



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

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI_k, desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro; e

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

i = Determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto da Primeira Série ;

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



Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, 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;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (vi) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 16 (dezesesseis), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 16 (dezesesseis) são todos Dias Úteis.

6.2.1. Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sobre o valor nominal unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados à Taxa Teto da Segunda Série, observado os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula abaixo:

onde:

$$J = \text{VNe} \times (\text{Fator DI} - 1)$$

J = valor da remuneração devida ao final do Período DE Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro;



p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI.

6.2.1.1. O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

6.2.1.2. Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado

6.2.1.3. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.2.1.4. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

6.3.1.1. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos, aplicar-se-á o disposto nas cláusulas abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração dos CRI.

6.3.1.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do 11º (décimo primeiro) Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, ou da



sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, no modo e prazos previstos neste Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os Titulares de CRI.

6.3.1.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou seja, estabelecido um substituto legal para a Taxa DI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI ou o seu substituto legal será utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI, conforme aplicável.

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

6.4. Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga, conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

6.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI da respectiva série, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, sendo certo que o intervalo não se aplica à data de vencimento dos CRI da respectiva série.

6.6. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme



descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

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

6.8. 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 eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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

6.10. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

6.11. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

7. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

7.1. 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 ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: Será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitado a R\$ 20.000,00



(vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até 80% (oitenta por cento) do *flat fee* Inicial da Securitizadora por reestruturação da operação; e (iii) 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DAS DEBÊNTURES E O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização, será considerado como evento de Vencimento Antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 abaixo (“**Evento de Vencimento Antecipado**”).

8.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 7, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, quais sejam:

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária perante a Emissora nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii) (a) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Devedora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Devedora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“**Lei 11.101**”), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;
- (iv) redução de capital social da Devedora em valor igual ou superior a, individual ou agregado, de, alternativamente, conforme o caso (a)



R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) enquanto não houver a integral quitação das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da 3ª emissão da Devedora, emitidas no âmbito da emissão dos Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("**Debêntures da 3ª Emissão**"); ou **(b)** passa a ser considerado o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da integral quitação das Debêntures da 3ª Emissão até a Data de Vencimento, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vi) qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

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

(viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 5.3 acima e demais cláusulas da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito: **(a)** à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Emissora; **(b)** à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e/ou **(c)** às disposições desta Cláusula 8.



8.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado em evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 8, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, quais sejam:

- (i) descumprimento, pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) revelarem-se insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;
- (iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Devedora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Devedora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e suas controladas; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;
- (v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Devedora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Devedora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Devedora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Devedora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Devedora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Devedora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;



(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos) ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Devedora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo e comprovado que o protesto teve seus efeitos suspensos no prazo legal, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Devedora em arcar com



as obrigações desta Oferta, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Devedora (inclusive, mas não limitada a, descaracterizar a emissão das Debêntures pela Devedora como lastro válido para os CRI, nos termos da Regulamentação aplicável ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118) exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e à exclusão, a exclusivo critério da Devedora, da atividade de comercialização de imóveis próprios; e

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Devedora do seguinte índice financeiro (**“Índice Financeiro”**), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Devedora e acompanhado pela Securitizadora, sempre no último Dia Útil de abril de cada ano, sendo certo que a primeira apuração deverá ocorrer no último Dia Útil de abril de 2025, com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora de 31 de dezembro de 2024.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis Lastro vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,5.

$$(DL + \text{Obrig. Aquisição de Imóveis} - \text{Permutas}) / PL \leq 0,5.$$

Para fins deste item:

“Dívida Líquida”: significa (a) até que ocorra a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Devedora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta, menos os financiamentos à construção no âmbito do Sistema Financeiro da



Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e da linha FI-FGTS, ou quem vier substituí-los, menos Caixa e Aplicações Financeiras.

“Dívida Bruta”: significa o somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vendor, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Devedora e os seus atuais acionistas (**“Mútuos Intercompany”**); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

“Caixa e Aplicações Financeiras”: significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários – TVM, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro;

(xiv) violação pela Devedora, bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental; ou

(xv) violação pela Devedora e/ou qualquer das controladas e/ou coligadas da Devedora, bem como seus respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros atuando a mando ou em favor da Devedora, respectivamente, sob qualquer forma agindo em seu nome ou em seu benefício (**“Representantes”**), bem como de seus controladores, por descumprimento das Leis Anticorrupção.

8.2. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 acima, deverá ser comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Emissora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

8.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 8.1.1 e 8.1.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse



dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

8.3. Ocorridas quaisquer das hipóteses descritas na Cláusulas 8.1.1 acima, os CRI serão considerados vencidos automaticamente, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Titulares de CRI.

8.4. Ocorridas quaisquer das hipóteses mencionadas na Cláusula 8.1.2 acima, a Emissora deverá, observados os procedimentos de convocação e instalação previstos na Cláusula 9 abaixo, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre eventual declaração do não vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, conforme previsto na Cláusula 8.1.2 acima, sendo certo que referida deliberação será tomada, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, pela maioria dos presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação

8.5. Caso ocorra o vencimento antecipado pela Assembleia Geral de Titulares de CRI, ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou para deliberar sobre eventual não declaração de vencimento antecipado, em primeira e segunda convocações, ou em caso de vencimento antecipado automático, nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações das Debêntures, e conseqüentemente do CRI e deverá enviar notificação à Devedora informando a deliberação dos Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: **(i)** com relação aos eventos da Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e **(ii)** com relação aos eventos da Cláusula 7.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures da data em que for aprovado pela Emissora o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.

8.5.1. Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, a Emissora deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do vencimento antecipado descritos nesta Cláusula 8.

8.5.2. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 8.5 acima, a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização (**“Valor do Resgate Antecipado”**) Independentemente do prazo de notificação à Devedora acima previsto, o vencimento antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do pagamento do Valor do Resgate Antecipado, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.



9. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

9.1. Realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

9.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), na Resolução CVM 60, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

9.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, consideradas conjuntamente todas as séries. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, a Emissora deverá convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI às expensas dos requerentes.

9.4. Convocação: Mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

9.4.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.virgo.inc/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV, “b”, do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60.

9.4.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral de Titulares de CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação, sendo certo que para Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, poderá ocorrer uma única convocação para a primeira e segunda convocação.

9.4.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.



9.5. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI será instalada com qualquer número de CRI em Circulação, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

9.6. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do §2º do artigo 29 e §5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

9.6.1. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

9.6.2. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Geral, 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 dos CRI.

9.7. Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

9.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

9.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.



9.10. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, nos Documentos da Operação e/ou se alguma regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior, todas as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação presentes que representem a maioria de CRI em Circulação.

9.10.1. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações feitas pela Emissora em relação: **(i)** aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; **(ii)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(iii)** aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(iv)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(v)** aos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(vi)** alteração das disposições relativas à Amortização Total Obrigatória dos CRI ou ao Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI; **(vii)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); **(viii)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: **(a)** Valor Nominal Unitário, **(b)** Amortização Total Obrigatória dos CRI e/ou o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, **(c)** Remuneração, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, **(d)** Data de Vencimento, ou **(e)** Encargos Moratórios, deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

9.10.2. Eventual solicitação de renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) feita pela Emissora em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado serão aprovados, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

9.10.3. Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

9.10.4. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares de CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.



9.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

9.11.1. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

9.12. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar em Assembleia Geral de Titular de CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (digital), observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titular de CRI prevista neste Termo de Securitização, desde que a Emissora possua sistemas ou controles necessários para tanto, o que deverá ser devidamente informado na convocação.

9.13. Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares de CRI para alteração deste Termo de Securitização: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

9.13.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

10. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("**Resolução CVM 44**"), os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

10.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, até a referida data de pagamento prevista no Anexo VI, na forma e prazos previstos



na regulamentação aplicável, colocando tal relatório à disposição dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, em conformidade com a análise do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, para verificação da legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações 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) é legítima e única titular das CCI;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da Escritura de Emissão de Debêntures e Escritura de Emissão de CCI, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora e a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as CCI, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;



- (ix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;
- (x) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xii) a Emissora, nem qualquer uma de suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seu benefício e/ou de suas afiliadas
 - (a) usou os seus recursos e/ou de suas controladas e coligadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas;
 - (b) fez qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;
 - (c) violou qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção, tampouco a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicáveis; e
- (xiii) está em cumprimento com a Legislação Socioambiental.

10.3.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, na data em que foram prestadas.

10.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

10.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares de CRI, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.

10.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social e no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações descritas na Cláusula 7.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão de Debêntures, quais sejam, resumidamente: **(1)** cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora, relativas ao encerramento de cada exercício social; **(2)** cópia das informações trimestrais (ITR) completas da Devedora, relativas ao término de cada trimestre; e



(3) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças da Devedora, na forma do seu estatuto social.

10.5. Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora. Adicionalmente, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

10.6. Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 3 (três) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado;
- (ii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (iii) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
- (iv) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (v) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
- (vi) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (vii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (viii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas



pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;

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

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

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

(xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

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

(xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvi) manter:

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

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

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles que estão em discussão na esfera administrativa ou judicial com exigibilidade suspensa;



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

(xviii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, exceto quando se tratar da substituição do Agente Fiduciário, a qual deve observar o disposto na Cláusula 14.6 abaixo;

(xix) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xx) cumprir por si e suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários agindo em seu nome e benefício com as Leis Anticorrupção; e

(xxi) cumprir com a Legislação Socioambiental.

10.7. A Emissora obriga-se, ainda, a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, o informe mensal de que trata Suplemento E à Resolução CVM 60 e a publicação na CVM das informações periódicas e eventuais pertinentes à Resolução CVM 60 nos prazos por ela estabelecidos.

10.8. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, após 5º (quinto) Dia Útil da inscrição, a cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures, conforme previsto na cláusula 3.5.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.

11. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DAS DEBÊNTURES, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS DEBÊNTURES, RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA DOS CRI E OFERTA DE RESGATE



11.1. Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, e, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo) (“**Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures**”).

11.1.1. Valor do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times Pur$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,6000% (seis mil décimos de milésimos por cento) ao ano;

Pur = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (exclusive); e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

11.1.2. Observado o disposto nas Cláusulas acima, o Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante comunicação de Resgate Antecipado Total das Debêntures, dirigida à Securitizadora, com cópia para



o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (**“Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures”**), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a(s) série(s) a que se refere; **(b)** a data de realização do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(c)** a menção dos componentes do valor de pagamento, conforme previstos na Cláusula 11.1.1 acima; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures.

11.1.3. As Debêntures da respectiva série, objeto do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, deverão ser obrigatoriamente canceladas.

11.1.4. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures.

11.2. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, o resgate total obrigatório dos CRI da respectiva série, na ocorrência do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (**“Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI”**).

11.2.1. Os recursos recebidos pela Emissora decorrentes do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures serão integralmente utilizados pela Emissora para o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI.

11.2.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026.

11.2.3. O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures será o Valor de Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures e o valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Resgate Antecipado Total Facultativo será aquele previsto na Cláusula 11.1.1 deste Termo de Securitização. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 abaixo, informando: **(i)** o valor estimado a ser pago aos Titulares de CRI; e **(ii)** a data efetiva para o Resgate Obrigatório Total dos CRI e pagamento dos CRI.

11.2.4. O pagamento dos CRI resgatados antecipadamente por meio do Resgate Obrigatório Total dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Obrigatório Total dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, sendo que a B3 deverá ser comunicada com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Obrigatório Total dos CRI.

11.2.5. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.



11.3. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora, mediante o envio de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (conforme definido abaixo) (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”).

11.3.1. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times Pur$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,6000% (seis mil décimos de milésimos por cento);

Pur = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa Total das Debêntures (exclusive); e

du = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

11.3.2. Observado o disposto nas Cláusulas 11.3 e 11.3.1 acima, a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures



(“**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a(s) série(s) a que se refere; **(b)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil; **(c)** a menção dos componentes do valor de pagamento, conforme previstos na Cláusula 11.3.1 acima; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

11.4. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária obrigatória dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva série, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série (“**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**”).

11.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer tempo, a partir de 20 de outubro de 2026 (inclusive), em uma ou mais vezes, limitada 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário no caso das Debêntures.

11.4.2. Os recursos decorrentes de cada Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Emissora para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo pagamento pela Devedora do valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

11.4.3. O valor a ser pago pela Devedora à Emissora a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será equivalente ao Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 11.3.1 deste Termo de Securitização.

11.4.4. A Emissora deverá comunicar os Titulares de CRI sobre a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de uma Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por meio de comunicação escrita ou de aviso publicado nos termos da Cláusula 17 abaixo, informando: **(i)** a data efetiva para a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; **(ii)** o valor estimado do prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

11.4.5. O pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente 2 (dois) Dias Úteis do efetivo pagamento pela Devedora do valor da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que a Securitizadora criará o evento diretamente no sistema da B3.



11.5. Oferta de Resgate: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) (“**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Securitizadora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.

11.5.1. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: **(i)** efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; **(iii)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iv)** a forma e o prazo limite de manifestação à Devedora por parte da Emissora acerca dos Titulares de CRI da respectiva série que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e **(v)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Devedora e pelos Titulares de CRI da respectiva série e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

11.5.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração das Debêntures até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo (“**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**”).

11.5.3. Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série (“**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**”). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ad respectiva série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

11.5.4. A Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI,



descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série e consequentemente dos CRI da respectiva série, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme modelo constante no Anexo IX do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ad respectiva série (**“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”**); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

11.5.5. O Agente Fiduciário, , deverá divulgar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Devedora em seu site.

11.5.6. A partir da publicação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, os Titulares de CRI ad respectiva série terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, em caso positivo, o número de CRI da respectiva série a ser objeto de resgate antecipado.

11.5.7. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

11.5.8. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

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

11.5.10. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá abranger a totalidade dos CRI da respectiva série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional



ao número de CRI da respectiva série cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

11.5.11. A Securitizadora deverá: **(i)** na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

11.5.12. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

11.5.13. A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

11.5.14. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

12. GARANTIAS

12.1. Garantias: Não serão constituídas garantias.

12.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais assegurados à emitente, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

13.1.1. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

13.1.2. Na forma nos artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora 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, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“**MP nº 2.158-35/01**”).



13.1.3. 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 e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

13.1.4. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- (i) eventuais despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas pela Devedora até a respectiva data de pagamento incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) encargos moratórios;
- (iii) juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
- (iv) Remuneração dos CRI do período em referência; e
- (v) Amortização do CRI, conforme tabela vigente, e Encargos Moratórios eventualmente incorridos.

13.1.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização.

13.1.6. A Taxa de Administração (conforme abaixo definida) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

13.1.7. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não os CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

13.1.8. Observado o disposto na Cláusula 13.1 acima, nos termos do Regime Fiduciário ora instituído, os Créditos Imobiliários:



- (i) não se confundem com o patrimônio da Emissora;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

13.1.9. A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, pela Devedora, conforme descrito na Cláusula 16 abaixo.

13.1.10. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de março de cada ano.

13.1.11. Para fins de instituição do Regime Fiduciário, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados junto à B3.

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

13.1.13. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 13.1.12 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I – caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II – caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.



14. AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

14.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (iv) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas à 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, sendo certo que verificará a exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados os atos societários de aprovação da emissão nas competentes Juntas Comerciais, conforme o caso;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (ix) não tem qualquer ligação com a Emissora, a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.



14.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas na Resolução CVM 17, e ainda, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos 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 Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade e a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Geral de Titulares de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiii) comparecer às Assembleias Gerais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (xiv) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xvii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização;
- (xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;
- (xxii) verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar que os Créditos Imobiliários, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxiii) fornecer à Emissora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora 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 art. 18 da Lei 14.430;
- (xxiv) disponibilizar o valor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

14.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, até a total quitação dos CRI, conforme previsto abaixo, observado que as despesas flat serão arcadas conforme previsto no Anexo XII deste Termo de Securitização.



- (i) Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. 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. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”; e (c) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.
- (ii) A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures pela Devedora deverá ocorrer até a Data de Vencimento dos CRI, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos



CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão das Debêntures seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que, na hipótese de resgate ou vencimento antecipado dos CRI e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “b” acima a Devedora deverá pagar antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

- (iii) As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.
- (iv) As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (v) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- (vi) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.5. O Patrimônio Separado antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares



de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros 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.

14.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

14.6.1. A Assembleia Geral de Titulares de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

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



14.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da deliberação, conforme previsto na Resolução CVM 17.

14.7. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

14.8. Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação 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 ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento.

15.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 15.1 acima.

15.2. Convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI para liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em



razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.3. Deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre a liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Geral de Titulares de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

15.4. Modo de liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

15.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

15.4.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 15.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 15.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

16. DESPESAS DA EMISSÃO

16.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a Oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, ressalvado o comissionamento dos Coordenadores, que deverá ser previsto no Contrato de Distribuição, conforme previstas no Anexo XII deste Termo de Securitização, serão retidas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas



(conforme abaixo definido), por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora:

I. remuneração do Escriturador e do Agente Liquidante, em parcelas mensais conforme anexo XII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

II. remuneração da Securitizadora:

(a) pela emissão dos CRI, no valor único, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;

(b) pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais, conforme anexo XII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela a ser paga à securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração para a securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI (“**Taxa de Administração**”); e

(c) os valores indicados nos itens “(a)” a “(b)” acima serão acrescidos dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

III. remuneração da Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3 será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI. Em caso de aditamento que



implique em alterações a serem realizadas no registro do ativo no Sistema da B3 será devida nova parcela única no valor supramencionada;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devida pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(c) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(d) os valores indicados nos itens “(a)” e “(b)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração do Agente Fiduciário, nos termos da cláusula 14.4 acima.

V. remuneração do Auditor Independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, conforme anexo XII deste Termo de Securitização, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do Auditor Independente. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

VI. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

VII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

VIII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de



forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

IX. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento Balcão B3) relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

X. custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI que sejam realizadas exclusivamente por ações ou omissões da Devedora;

XI. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos créditos imobiliários, incluindo: **(i)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(ii)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(iii)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(iv)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(v)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(vi)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, **(vii)** as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências, multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a Securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados neste Termo de Securitização, e **(viii)** quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos créditos imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

XIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

XIV. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

XV. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares dos CRI;

XVI. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI;



XVII. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

XVIII. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

XIX. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

XX. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

XXI. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

XXII. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: **(i)** a remuneração dos prestadores de serviços, **(ii)** as despesas com sistema de processamento de dados, **(iii)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, **(iv)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, **(v)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, **(vi)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e **(vii)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XXIII. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;

XXIV. poderá ser realizada a contratação de assessor legal diretamente pela Emissora, com os recursos do Fundo de Despesas da Emissão no caso em que os Titulares de CRI não cheguem à conclusão de qual assessor legal irão contratar, dentre as propostas apresentadas em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI, sendo certo que, nesse caso, a Emissora escolherá o assessor legal se utilizando do critério de menor preço;

XXV. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI;

XXVI. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao



Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;

XXVII. as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

XXVIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

16.2. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.3 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos créditos imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

16.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

16.4. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou mesmo após o vencimento final ou antecipado dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo atividades inerentes as suas funções, a remuneração e eventuais despesas, continuarão sendo devidas pela Devedora.

16.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Securitizadora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário do CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.



16.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; **(iii)** despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; e **(iv)** publicações em geral, notificações. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

16.7. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 16.2 e seguintes acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

16.8. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.2 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.9. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

16.10. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

16.11. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Total Obrigatório,



será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido pela Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, sendo que a remuneração adicional do assessor legal estará limitada a, no máximo R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por reestruturação. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

16.12. 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; (ii) aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures.

16.13. A Devedora obriga-se a manter indene e a indenizar a Securitizadora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Securitizadora, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, e desde que decorra de comprovada obrigação da Devedora, mas venha a ser devida diretamente em razão: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas, na data em que prestadas; (ii) dos Documentos da Operação; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os créditos imobiliários, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde



que para resguardar os créditos imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

16.14. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 16.8 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da Securitizadora nesse sentido indicando o montante a ser pago.

16.15. Será retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor necessário ao pagamento das despesas previstas no Anexo XII deste Termo de Securitização (“**Despesas Flat**”).

16.16. Será retido, pela Securitizadora, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Devedora, o montante correspondente às Despesas Flat, conforme indicadas no **Anexo VIII** da Escritura de Emissão de Debêntures, somado ao valor correspondente a 12 meses de despesas recorrentes (“**Despesas Recorrentes**” e “**Valor Inicial do Fundo de Despesas**”, respectivamente), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI (“**Fundo de Despesas**”).

16.17. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor correspondente a soma de 06 (seis) meses de Despesas Recorrentes, corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE desde data de emissão dos CRI (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

16.18. A recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora, na forma prevista na Cláusula 16.17 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário do CRI, informando o montante que a Devedora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

16.19. Caso a Devedora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Devedora, nos termos desta Cláusula.

16.20. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com



classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização (**“Investimentos Permitidos”**), 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 o investimento do Fundo de Despesas integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressaltados à Securitizadora, na qualidade e emissora dos CRI, e, portanto, titular da Conta Centralizadora, os benefícios fiscais desses rendimentos. Ainda, os recursos existentes com o vencimento ou resgate da operação deverão ficar com a Devedora.

16.21. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressaltados os benefícios fiscais destes rendimentos à Devedora.

17. PUBLICIDADE

17.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Investidores, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis, e ocorram após o encerramento da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://virgo.inc/>), bem como no sistema Fundos.NET.

17.2. As demais informações periódicas relativas à Emissão e/ou à Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema IPE On-line da CVM.

17.3. A Emissora, diante de um ato ou fato relevante, de acordo com sua política interna, deverá publicar tais atos ou fatos relevantes nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://virgo.inc/>) e no site da CVM.



18. REGISTROS E DECLARAÇÕES

18.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

18.2. Declarações: Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos I e III ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pela Custodiante e pela companhia securitizadora, respectivamente.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://virgo.inc/>).

19.2. Divisibilidade: 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.

19.3. Indivisibilidade: 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.

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

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

19.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da relativos à emissão e distribuição dos CRI poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM e ANBIMA; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de



CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

19.8. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

19.11. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo IV a este Termo de Securitização.

19.12. Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Prospecto Preliminar**”).

19.13. Os Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de assembleia, desde que atendidos os requisitos do art. 25, §3º, da Resolução 60.

20. NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05.501-900, São Paulo – SP

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Tel.: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc



Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi
CEP 04534-004, São Paulo – SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br/af.assembleias@oliveiratrust.com.br/
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

20.1.1. 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/2hw8a8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

20.1.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

20.1.3. A mudança, pelas partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

21. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

21.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22. ASSINATURA DIGITAL

22.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e



exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

22.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Securitização será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

O presente Termo de Securitização é firmado digitalmente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de abril de 2024.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]



(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A.)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Rene Agil, Saphira de Arfelli Meyer
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER 3507483642
CPF: 30057403942
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 09:59:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil

Por:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA 3681810030
CPF: 36800590819
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 09:15:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil

Por:
Cargo:
CPF/MF:



(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A)

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

DocuSigned by
Hélio, Kaper (s/s)
Assinado por: NELSON RAPOSO LEITE:011155598473
CPF: 011152096473
Data Hora da Assinatura: 08/04/2024 09:30:29 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALIO RFB v6
ICP-Brasil
3D80604FCE314D2...

Por:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
NEEL, JESPERAS DUTR
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO
CPF: 11296198750
Data Hora da Assinatura: 08/04/2024 09:12:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB 03
ICP-Brasil
3D80604FCE314D2...

Por:
Cargo:
CPF/MF:



(Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A)

Testemunhas:

1. 
Nome: _____
CPF/MF: _____

2. 
Nome: _____
CPF/MF: _____



ANEXO I — MODELO DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.590, de 26 de março de 2021, na qualidade de instituição custodiante (**“Custodiante”**), na qualidade de instituição custodiante do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural”* (**“Escritura de Emissão de CCI”**), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Integral (**“CCI”**) que serve de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª emissão, em até 2 (duas) séries (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (**“JUCESP”**) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**) sob o nº 728 (**“Emissora”**), declara que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A.”* (**“Termo de Securitização”**), tendo sido instituído Regime Fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 13 do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, [●] de [●] de 2024.

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

Por:
Cargo:
CPF/MF:

Por:
Cargo:
CPF/MF:



ANEXO II — CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de abril de 2024			
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Bairro Butantã							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto nº 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Bairro Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PATRIMAR ENGENHARIA S.A.							
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27							
ENDEREÇO: Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, Bairro Belvedere							
COMPLEMENTO :	sala 1.701 (parte)	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.320-760
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 08 de abril de 2024 entre a PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.128.741 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por							



ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Primeira Série”), observado o disposto nas Cláusulas 3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.1 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento *	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá -	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da	À LANÇAR	4.865.553	1,9%



	Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020			Capital do Estado do Rio de Janeiro.	Sem incorporação .		
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIM ENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação .	3.210.463	1,3%
BUFFET AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG – CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.842.931	2,3%
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim Florence - Campinas/SP – CEP 13059-039.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068 Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	11.658.645	4,7%
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23575-276.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço – Niterói/RJ – CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcionários - Belo Horizonte/MG – CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP – CEP 12237-828	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.429.952	2,2%
INDAIATUBA GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu –	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil	À LANÇAR Sem incorporação .	12.557.987	5,0%



	Indaiatuba/SP – CEP 13332-551			de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.			
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHA S - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 3400610.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	16.607.091	6,6%
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação .	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emílio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	11.903.527	4,8%
Brito – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ –	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.615.676	2,2%



	CEP 23070-221.						
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001	À LANÇAR Sem incorporação	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643	LANÇADO Com incorporação	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052	À LANÇAR Com incorporação	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757	À LANÇAR Sem incorporação	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.1. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029.			
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,			



	calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.3. DATA DE VENCIMENTO	20 de abril de 2029.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado pela Devedora conforme os termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme



	definido na Escritura de Emissão) ou vencimento antecipado, conforme o caso.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de abril de 2024			
SÉRIE	2ª	NÚMERO	02	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Bairro Butantã							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto nº 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Bairro Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PATRIMAR ENGENHARIA S.A.							
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27							
ENDEREÇO: Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, Bairro Belvedere							
COMPLEMENTO :	sala 1.701 (parte)	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.320-760
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 08 de abril de 2024 entre a PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.128.741 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos							



constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Primeira Série”), observado o disposto nas Cláusulas 3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.1 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento *	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação	4.865.553	1,9%



BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494- 060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIM ENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação .	3.210.463	1,3%
BUFFET AVENIDA LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG – CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.842.931	2,3%
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim Florence – Campinas/SP – CEP 13059- 039.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068 Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	11.658.645	4,7%
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23575- 276.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço – Niterói/RJ – CEP 24030- 011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcio nários - Belo Horizonte/MG – CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP – CEP 12237-828	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.429.952	2,2%
INDAIATUBA GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu – Indaiatuba/SP – CEP 13332-551	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	12.557.987	5,0%



JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHA S - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 3400610.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	16.607.091	6,6%
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP - CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação .	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emílio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP - CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG - CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	11.903.527	4,8%
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 - Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.615.676	2,2%



Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 - Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23070- 221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis - Belo Horizonte / MG - CEP 31980- 150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis - Belo Horizonte / MG - CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação .	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG - CEP 30350- 070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIM ENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.5. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029.			
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. As Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.			
7.7. DATA DE VENCIMENTO				20 de abril de 2029.			



7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado pela Devedora conforme os termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou vencimento antecipado, conforme o caso.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	



ANEXO III — MODELO DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 728 (“**Emissora**”), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 60**”), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, declara, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”) e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários;
- (ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, [DATA].



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



ANEXO IV — TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

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, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR)

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação do imposto devido, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, agências de fomento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução



Normativa RFB nº 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/1988, conforme alterada pela Lei nº 14.183/2021 e pela Lei nº 14.446/2022, de: (i) 16% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 15% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023, para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 21% entre 1º de agosto de 2022 e 31 de dezembro de 2022 e de 20% até julho de 2022 e a partir de 1º de janeiro de 2023. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos 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 de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo,



a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

Nota-se que a Medida Provisória nº 1.152/2022 ("MP 1.152") reduziu para 17% a alíquota mínima para a definição de JTF. Em 15 de junho de 2023 foi publicada a Lei nº 14.596, que converte em lei a MP 1.152 ("Lei 14.596"). A alteração promovida pela Lei 14.596 passa a valer a partir de 1º de janeiro de 2024, exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos seus efeitos para 1º de janeiro de 2023, nos termos do seu art. 45.

À luz das alterações promovidas pela Lei 14.596/2023, é possível que no futuro as autoridades fiscais atualizem a lista de jurisdições constantes do artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1999, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras e entidades assemelhadas definidas em lei, os rendimentos poderão 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).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio



relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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 esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. 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.



ANEXO V — DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Denominação do Empreendimento*	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação.	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação.	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação.	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUI	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	12.560.574	5,0%



AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9 Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação.	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9 Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação.	4.865.553	1,9%
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENHIMENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação.	3.210.463	1,3%
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG – CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.842.931	2,3%
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068	À LANÇAR Sem incorporação.	11.658.645	4,7%



	Florence – Campinas/SP – CEP 13059-039.			Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.			
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23575-276.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço – Niterói/RJ – CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcionários - Belo Horizonte/MG – CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP – CEP 12237-828	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708	À LANÇAR Sem incorporação.	5.429.952	2,2%



				40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.			
INDAIATUBA - GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu - Indaiatuba/SP - CEP 13332- 551	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	12.557.987	5,0%
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA- SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 3400610.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de	À LANÇAR Sem incorporação.	16.607.091	6,6%



				Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.			
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação.	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emílio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	11.903.527	4,8%
Brito – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.615.676	2,2%
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º	À LANÇAR Sem incorporação.	7.401.451	3,0%



	numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.			Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.			
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%



ANEXO VI — CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

Cronograma de Pagamentos CRI (1ª Série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	23/10/2024	0,0000%	SIM
2	24/04/2025	0,0000%	SIM
3	22/10/2025	0,0000%	SIM
4	23/04/2026	0,0000%	SIM
5	22/10/2026	0,0000%	SIM
6	23/04/2027	0,0000%	SIM
7	22/10/2027	0,0000%	SIM
8	25/04/2028	50,0000%	SIM
9	24/10/2028	0,0000%	SIM
10	24/04/2029	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI (2ª série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	23/10/2024	0,0000%	SIM
2	24/04/2025	0,0000%	SIM
3	22/10/2025	0,0000%	SIM
4	23/04/2026	0,0000%	SIM
5	22/10/2026	0,0000%	SIM
6	23/04/2027	0,0000%	SIM
7	22/10/2027	0,0000%	SIM
8	25/04/2028	50,0000%	SIM
9	24/10/2028	0,0000%	SIM
10	24/04/2029	100,0000%	SIM



ANEXO VII – MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04534-004

Cidade / Estado: São Paulo – SP

CNPJ/MF nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Crédito Imobiliário (CRI)

Número da Emissão: 155^a

Números das Séries: até 2 (duas) séries

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: inicialmente, 200.000 (duzentos mil)

Espécie: Quirografária

Classe: Simples, Não Conversíveis em Ações

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [DATA].

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



ANEXO VIII — OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - 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.	
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.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00	Quantidade de ativos: 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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;	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da BASESUL e do Fiador (GUSTAVO CAPELUP) de que (i) permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação e (ii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; Ref. trimestre encerrado em dezembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 1º semestre de 2022 e o 2º semestre de 2023; - Relatório de Medição de Obras elaborado pela Empresa de Engenharia Independente referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras completas e auditadas da BASESUL referente ao ano de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.000.000,00	Quantidade de ativos: 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: 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: 1

Emissão: 25

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 30/06/2037

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.

Status: 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: 1

Emissão: 38

Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00

Quantidade de ativos: 150000

Data de Vencimento: 21/07/2027

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 69

Volume na Data de Emissão: R\$ 57.203.000,00

Quantidade de ativos: 57203

Data de Vencimento: 21/03/2033



Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancária de nº 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária,	



de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.752.000,00	Quantidade de ativos: 10752
Data de Vencimento: 29/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joinville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada 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) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00	Quantidade de ativos: 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 27

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

Quantidade de ativos: 1000

Data de Vencimento: 25/09/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R\$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o	



Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00	Quantidade de ativos: 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 62

Volume na Data de Emissão: R\$ 542.426.000,00

Quantidade de ativos: 542426

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,75% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 76



Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Fiança prestada pela Light S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00	Quantidade de ativos: 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7º mês contado da data de emissão, o que ocorrer primeiro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (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 (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matrículas nº 227.959, matrícula nº 227.960,	



matricula nº 218.683 e matricula nº 218.684, todos registrado no 8º registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	



Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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; (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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.023.000,00	Quantidade de ativos: 47023
Data de Vencimento: 26/11/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações;	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.800.000,00	Quantidade de ativos: 17800
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.300.000,00	Quantidade de ativos: 55300
Data de Vencimento: 19/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.121.000,00	Quantidade de ativos: 21121
Data de Vencimento: 24/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 76.865.000,00	Quantidade de ativos: 76865
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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



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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - 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.	
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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da BASESUL e do Fiador (GUSTAVO CAPELUP) de que (i) permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação e (ii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; Ref. trimestre encerrado em dezembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 1º semestre de 2022 e o 2º semestre de 2023; - Relatório de Medição de Obras elaborado pela Empresa de Engenharia Independente referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras completas e auditadas da BASESUL referente ao ano de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.500.000,00	Quantidade de ativos: 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal do Servicer referente a janeiro de 2023; - Demonstrações Financeiras auditadas do Avalista MGR LTDA referente a 2022; - Imposto de Renda do Avalista (MANOEL LUIZ ALVES NUNES) referente a 2022.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro a Alienação Fiduciária de Quotas no RTD-SP; - Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis no RTD de SP; - Cópia dos contratos 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\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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 Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de	



Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00	Quantidade de ativos: 37700
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00	Quantidade de ativos: 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00	Quantidade de ativos: 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (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 (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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: Aliena o domínio útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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; (viii) Fundo de Reserva;	

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



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.600.000,00	Quantidade de ativos: 12600
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,17% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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; (iii) Aval prestado pelos avalistas Cesar Marchetti, Rosangela Marchetti, Alves Participações, a RGC Holding e a CM Participações;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.019.000,00	Quantidade de ativos: 250019
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: 106% do CDI.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.200.000,00	Quantidade de ativos: 8200
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

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



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 132
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 13/12/2038	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóvel; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) o Fundo de Contingências; e (iv) o Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 268.068.000,00	Quantidade de ativos: 268068
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.850.000,00	Quantidade de ativos: 80850
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 197.403.000,00	Quantidade de ativos: 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Declaração da BASESUL e do Fiador (GUSTAVO CAPELUP) de que (i) permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação e (ii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; Ref. trimestre encerrado em dezembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 1º semestre de 2022 e o 2º semestre de 2023; - Relatório de Medição de Obras elaborado pela Empresa de Engenharia	



Independente referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras completas e auditadas da BASESUL referente ao ano de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	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: 3	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000



Data de Vencimento: 27/09/2027
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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 Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00	Quantidade de ativos: 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00	Quantidade de ativos: 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (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 (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.787.000,00	Quantidade de ativos: 127787
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: PRE + 11,1705% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 280.067.000,00	Quantidade de ativos: 280067
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 145



Volume na Data de Emissão: R\$ 111.800.000,00	Quantidade de ativos: 111800
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,88% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.631.000,00	Quantidade de ativos: 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0



Data de Vencimento: 21/05/2025
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplimentos no período: Pendências: - Declaração da BASESUL e do Fiador (GUSTAVO CAPELUP) de que (i) permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação e (ii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; Ref. trimestre encerrado em dezembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, referente ao 1º semestre de 2022 e o 2º semestre de 2023; - Relatório de Medição de Obras elaborado pela Empresa de Engenharia Independente referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Demonstrações financeiras completas e auditadas da BASESUL referente ao ano de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matrículas nº 72.345 e nº 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00	Quantidade de ativos: 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI



Série: 4	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (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 (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.950.000,00	Quantidade de ativos: 230950
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros: PRE + 11,6346% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 189.837.000,00	Quantidade de ativos: 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 22/12/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 135
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 22/12/2028	



Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas até dezembro de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente referente aos anos exercícios de 2021 e 2022;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante de cancelamento das hipotecas das matrículas nº 90.052 do 14º RGI/SP e das matrículas 20.263 e 67.892 do 13º RGI/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Windsor Investimentos Imobiliários devidamente formalizado e registrado; - Alteração do Contrato Social da Windsor Investimentos Imobiliários LTDA. constando o gravame da alienação fiduciária de quotas; - Balancetes trimestrais da SPE Garantidora referentes ao 4T de 2022, 1T de 2023, 2T de 2023, 3T de 2023 e 4T de 2023; - Laudo de Avaliação atualizado do Imóvel Alienado Fiduciariamente para os anos de 2023 e 2024; - Verificação Semestral da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Quotas referente ao 2S de 2022, 1S de 2023 e 2S de 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000



Data de Vencimento: 25/03/2027
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	



Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A partir de 27 de outubro de 2021 a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Agente Fiduciário das referidas séries, uma vez aprovada a substituição do Agente Fiduciário na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 20 de outubro de 2021. Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora RTDR referente ao ano exercício de 2022; - Envio do relatório do Servicer contendo a verificação do Índice de Cobertura até dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera referente ao ano de 2023 e para o ano de 2024; - Verificação da manutenção do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva da operação durante o ano de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 283	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 19/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendentes: - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023.	
Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 301	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00	Quantidade de ativos: 133041
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 302

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00

Quantidade de ativos: 114520

Data de Vencimento: 20/08/2026

Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho de 2021 até dezembro de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as verificações dos 1º e 2º Semestres de 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; - Renovação do seguro dos Imóveis Garantia referente ao ano de 2023; -

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 304

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00

Quantidade de ativos: 31647

Data de Vencimento: 25/06/2025



Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente aos 1º e 2º Semestres 2022 e 1º e 2º Semestres de 2023.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 375

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00

Quantidade de ativos: 37220

Data de Vencimento: 20/10/2026

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

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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 377

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00

Quantidade de ativos: 49275

Data de Vencimento: 15/10/2027

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas



demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro de 2022 a dezembro de 2023.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00	Quantidade de ativos: 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 395	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00	Quantidade de ativos: 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 401	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente referentes aos anos de 2022 e 2023; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 4



Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 2023; - Apólice de Seguro de Obras	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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;	
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000



Data de Vencimento: 16/02/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2023;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento, (ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c) administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente aos meses de dezembro de 2022 a dezembro de 2023; - Comprovante de Pagamentos dos Prêmios e das Renovações das Apólices de Seguro referente ao ano de 2022 e 2023.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente aos anos exercício encerrados em 2022 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;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março de 2022 a dezembro de 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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; - Demonstração Financeira da garantidora (COPEO) referente a 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	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 454	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 455	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora e da Fiadora referente aos anos exercício de 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: 481	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açúcar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022, janeiro de 2023, julho de 2023 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;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Alienação Fiduciária de Ações	



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.856.000,00	Quantidade de ativos: 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021, 2022 e 2023. - Relatório de destinação de recursos nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios) referente ao 2º Semestre de 2022 e ao 1º e 2º Semestre de 2023; - Verificação do Fundo de Reservas e Fundo de Despesas até dezembro de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia até Dezembro de 2023.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 499	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.534.000,00	Quantidade de ativos: 2534000
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 II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 15/12/2017	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2



Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de	



análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	



Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da	



Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da obra São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00

Quantidade de ativos: 32590

Data de Vencimento: 19/08/2025

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 43

Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00

Quantidade de ativos: 800000

Data de Vencimento: 15/09/2031

Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.



Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% 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; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejem um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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; - 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.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados	



por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.

Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 54

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 20/10/2025

Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - 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; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 58

Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00

Quantidade de ativos: 107000

Data de Vencimento: 15/10/2026

Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 63



Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas 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; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplimentos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.

Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 76

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00

Quantidade de ativos: 46500

Data de Vencimento: 15/12/2026

Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplimentos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.

Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 87

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 17/01/2028

Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 90



Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00	Quantidade de ativos: 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	



Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 125.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii)	



Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00	Quantidade de ativos: 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00	Quantidade de ativos: 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142



Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 143



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 134.073.000,00	Quantidade de ativos: 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 169
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta nº 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.337.000,00	Quantidade de ativos: 91337
Data de Vencimento: 04/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 24/10/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula 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 nº19.300 do Cartório 1º Ofício de Costa Rica - Mato Grosso do Sul.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: 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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos avalistas: SDO PARTICIPAÇÕES HOLDING OPERACIONAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 49.105.706/0001-07, ESTN PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.967.518/0001-10, a MFH PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 34.366.950/0001-56, PACKEM TÊXTIL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.553.302/0001-12, MARCOS VINÍCIUS SPITZNER FILHO, SÍLVIO OLIVEIRA, LÁZARO EDUARDO DOS SANTOS NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Foram alienadas 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86 e 100% das Ações da PACKEM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.417.230/0001-86; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, (b) a Conta Vinculada, em que os recursos decorrentes do pagamento do Contrato de Fornecimento Yara cedido fiduciariamente pela Cedente deverão ser depositados, (c) os direitos creditórios mantidos e a serem mantidos na Conta Vinculada, a qualquer tempo, independentemente da situação em que se encontrem, mesmo enquanto estiverem pendentes em virtude de processo de compensação bancária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.000.000,00	Quantidade de ativos: 84000
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.474.000,00	Quantidade de ativos: 44474
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 159
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 23/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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 2ª Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.026.000,00	Quantidade de ativos: 51026
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: 115% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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; - 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; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
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; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.	
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.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
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 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; - 1º Aditamento a CPR-F.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500



Data de Vencimento: 15/12/2026
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.973.000,00	Quantidade de ativos: 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00	Quantidade de ativos: 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.000.000,00	Quantidade de ativos: 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00	Quantidade de ativos: 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	



Série: 2	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel; e (II) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.927.000,00	Quantidade de ativos: 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 285.641.000,00	Quantidade de ativos: 285641
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/10/2029	



Taxa de Juros: CDI + 4,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas Pessoas Físicas (a) Sérgio Guimarães Garcia; (b) Fausto Vinícius Guimarães Garcia; (c) Ronan Barbosa Garcia Júnior; (d) Georgia Braga de Lima Garcia; (e) Betânia de Barros Godoy Garcia e (f) Isabel Cristina Dinardi Garcia; e pelos Avalistas Pessoas Jurídicas (a) Uniggel Cotton Ltda, inscrita no 04.435.086/0001-36, inscrita no; (b) Uniggel Ração e Óleo Ltda, inscrita no CNPJ: 32.253.294/0001-50; (c) Dinardi e Garcia Agropecuária Ltda inscrita no CNPJ: 46.126.197/0001-00; (d) FB Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.290.103/0001-34; (e) Formoso Participações Ltda, inscrita no CNPJ: 26.774.384/0001-93; e (f) SG e G Agropecuária Ltda, inscrita no CNPJ: 46.087.479/0001-46. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre (a) o imóvel descrito na Matrícula 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.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 11/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fiança Bancária - prestada pelo Fiador ITAÚ UNIBANCO S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.064.000,00	Quantidade de ativos: 111064
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4367% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 276.885.000,00	Quantidade de ativos: 276885
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 522.073.000,00	Quantidade de ativos: 522073
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: PRE + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos 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: 3	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos 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 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; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 339.625.000,00	Quantidade de ativos: 339625
Data de Vencimento: 16/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6441% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 106



Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.936.000,00	Quantidade de ativos: 104936
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9443% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.799.000,00	Quantidade de ativos: 50799
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 126.901.000,00	Quantidade de ativos: 126901
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	



Taxa de Juros: 100% do CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas 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; - 1º Aditamento a CPR-F.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	



Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 143.228.000,00	Quantidade de ativos: 143228
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6634% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 176
Volume na Data de Emissão: R\$ 881.290.000,00	Quantidade de ativos: 881290
Data de Vencimento: 15/09/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9938% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	





ANEXO IX — MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

À

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

CEP 05.501-900, São Paulo - SP

At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 155ª Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 155ª emissão, em até 2 (duas) séries, da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“**Securitizadora**”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Securitizadora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“**Resgate Antecipado**”), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado de [quantidade] de CRI de minha titularidade.

[] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO X — EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento*	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação.	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação.	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação.	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUI	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	12.560.574	5,0%



AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9 Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação.	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9 Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação.	4.865.553	1,9%
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação.	3.210.463	1,3%
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG – CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.842.931	2,3%
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068	À LANÇAR Sem incorporação.	11.658.645	4,7%



	Florence – Campinas/SP – CEP 13059-039.			Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.			
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23575-276.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço – Niterói/RJ – CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcionários - Belo Horizonte/MG – CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP – CEP 12237-828	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708	À LANÇAR Sem incorporação.	5.429.952	2,2%



				40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.			
INDAIATUBA - GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu - Indaiatuba/SP - CEP 13332- 551	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	12.557.987	5,0%
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA- SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 3400610.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de	À LANÇAR Sem incorporação.	16.607.091	6,6%



				Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.			
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação.	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emílio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	11.903.527	4,8%
Brito – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.615.676	2,2%
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º	À LANÇAR Sem incorporação.	7.401.451	3,0%



	numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.			Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.			
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%

(*) Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento do empreendimento.

(**) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não tiveram sua construção finalizada, não possuindo, portanto, habite-se.



ANEXO XI — CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)

Denominação do Empreendimento*	Unidade	1ª CP	2ª CP	3ª CP	4ª CP	5ª CP	6ª CP	7ª CP	8ª CP	9ª CP	10ª CP	Total
		Mai/24 a Out/24	Nov/24 a Abr/25	Mai/25 a Out/25	Nov/25 a Abr/26	Mai/26 a Out/26	Nov/26 a Abr/27	Mai/27 a Out/27	Nov/27 a Abr/28	Mai/28 a Out/28	Nov/28 a Abr/29	
ALTA VISTA ESTORIL Q86	%	0,2%	0,3%	0,1%	0,0%	-	-	-	-	-	-	0,7%
	R\$ Mil	613	667	308	42	-	-	-	-	-	-	1.630
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	%	2,2%	2,3%	2,3%	2,1%	1,4%	1,2%	1,8%	0,2%	-	-	13,5%
	R\$ Mil	5.487	5.779	5.784	5.347	3.426	2.892	4.404	560	-	-	33.680
LUCÍLIA	%	0,5%	0,9%	0,7%	0,2%	0,5%	-	-	-	-	-	2,9%
	R\$ Mil	1.286	2.340	1.686	561	1.299	-	-	-	-	-	7.172
RUA GUAICUÍ	%	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%	1,0%	0,8%	0,5%	0,3%	-	-	5,0%
	R\$ Mil	1.163	1.203	1.840	1.710	2.572	1.933	1.370	770	-	-	12.561
AMERICAS	%	0,4%	1,2%	2,4%	2,4%	1,5%	0,7%	0,8%	1,2%	-	-	10,7%
	R\$ Mil	1.058	3.083	6.085	6.117	3.783	1.752	1.984	2.889	-	-	26.750
ARROIO PAVUNA	%	0,0%	0,2%	0,7%	0,5%	0,2%	0,2%	0,1%	-	-	-	1,9%
	R\$ Mil	77	457	1.762	1.226	451	618	275	-	-	-	4.866
BELA VISTA ESTORIL Q100	%	0,0%	0,2%	0,4%	0,4%	0,2%	0,1%	-	-	-	-	1,3%
	R\$ Mil	82	507	880	941	446	355	-	-	-	-	3.210
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	%	0,1%	0,3%	0,4%	0,5%	0,4%	0,3%	0,2%	0,2%	-	-	2,3%



	R\$ Mil	206	630	1.059	1.161	1.023	764	533	466	-	-	5.843
CAMPO GRANDE - MANGABA	%	0,1%	0,6%	1,0%	1,0%	0,7%	0,3%	0,2%	0,6%	0,1%	-	4,7%
	R\$ Mil	312	1.514	2.615	2.570	1.762	829	420	1.404	234	-	11.659
DECAMINADA	%	0,1%	0,5%	0,7%	0,8%	0,5%	0,2%	0,3%	0,3%	-	-	3,3%
	R\$ Mil	129	1.250	1.729	2.034	1.235	514	713	756	-	-	8.359
FELICIANO SODRÉ	%	0,2%	0,7%	1,2%	1,4%	1,5%	1,1%	0,7%	0,3%	0,9%	0,6%	8,6%
	R\$ Mil	586	1.800	2.901	3.526	3.731	2.806	1.813	723	2.166	1.444	21.496
FERNANDES TOURINHO	%	0,0%	0,2%	0,3%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,2%	0,3%	0,1%	3,0%
	R\$ Mil	28	416	757	1.026	916	1.424	1.543	607	769	128	7.614
RAIMUNDO BARBOSA	%	0,0%	0,1%	0,5%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%	0,1%	-	-	2,2%
	R\$ Mil	68	364	1.149	1.372	869	632	706	270	-	-	5.430
INDAIATUBA - GIUSEPPE	%	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,9%	1,1%	1,0%	0,4%	0,6%	0,3%	5,0%
	R\$ Mil	22	102	302	1.592	2.246	2.829	2.388	934	1.428	714	12.558
JARDINAVES 3	%	0,0%	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	1,3%	1,7%	0,8%	0,7%	6,6%
	R\$ Mil	50	164	444	1.015	1.577	2.042	3.253	4.289	1.942	1.830	16.607
GREEN VIEW	%	0,6%	0,8%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,4%	-	-	-	3,8%
	R\$ Mil	1.475	1.930	2.004	1.492	712	822	1.118	-	-	-	9.552
SUNSET VIEW	%	0,6%	0,8%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,4%	-	-	-	3,8%
	R\$ Mil	1.475	1.930	2.004	1.492	712	822	1.118	-	-	-	9.552
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	%	0,3%	0,5%	0,6%	0,9%	0,8%	0,6%	0,4%	0,5%	0,1%	-	4,8%
	R\$ Mil	799	1.261	1.473	2.130	2.108	1.622	1.001	1.294	216	-	11.904



Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	%	0,1%	0,6%	0,6%	0,5%	0,3%	0,2%	-	-	-	-	2,2%
	R\$ Mil	325	1.508	1.413	1.237	646	487	-	-	-	-	5.616
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	%	0,0%	0,3%	0,6%	0,7%	0,5%	0,2%	0,3%	0,3%	-	-	3,0%
	R\$ Mil	94	868	1.549	1.843	1.196	522	652	678	-	-	7.401
Novolar Valência	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Novolar Sevilha	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Marques de Marica	%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,3%	0,3%	2,8%
	R\$ Mil	39	78	255	463	719	956	1.433	1.677	699	735	7.055
Despesas Flat e Comissionamento:	%	2,9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,9%
	R\$ Mil	7.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.204
TOTAL	%	9,8%	12,4%	16,5%	16,2%	13,0%	10,5%	9,9%	6,9%	3,0%	1,9%	100,0%
	R\$ Mil	24.391	30.924	41.192	40.474	32.419	26.255	24.722	17.316	7.454	4.852	250.000

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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização, esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, salvo se os percentuais dos montantes a serem utilizados acima sejam alterados, hipótese em que não será necessária a aprovação prévia dos Titulares de CRI para celebração do respectivo aditamento; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento



antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de gastos totais com obras e terrenos (R\$ mil)	
01 a 12 de 2021	R\$585.907
01 a 12 de 2022	R\$619.844
01 a 12 de 2023	R\$1.063.099
Total	R\$2.268.850



ANEXO XII – DESPESAS FLAT

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	TOTAL	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,01%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBENTURE	FLAT	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 60.500,00	R\$ 60.500,00	0,02%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ 9.600,00	R\$ -	R\$ 9.600,00	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ 8.400,00	R\$ -	R\$ 8.400,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.750,00	0,00%	R\$ 2.750,00	R\$ 33.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ -	R\$ 165.000,00	0,07%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição						R\$ -	0,00%
UBS BB	Coordenador	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição						R\$ -	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 30.000,00	9,65%	R\$ 33.204,21	R\$ -	R\$ -	R\$ 33.204,21	R\$ 33.204,21	0,01%
Virgo	1ª parcela Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 195.904,78	R\$ -	R\$ 195.904,78	0,08%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	1ª parcela Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,01%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ 77.404,68	R\$ -	R\$ 77.404,68	0,03%
Oliveira Trust	1ª parcela Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	R\$ 22.766,08	R\$ -	R\$ 22.766,08	0,01%
Oliveira Trust	1ª Parcela Escriturador e liquidante CRI	FLAT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.383,04	R\$ 11.383,04	0,00%
Oliveira Trust	Escriturador e Liquidante (CRI)	ANUAL	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ 11.383,04	R\$ 45.532,16	R\$ -	R\$ 45.532,16	0,02%
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 21.574,35	R\$ -	R\$ 21.574,35	0,01%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 15.600,00	R\$ -	R\$ 15.600,00	0,01%
Total			R\$ 196.225,00		R\$ 210.919,42	R\$ 120.305,64	R\$ 561.782,05	R\$ 162.248,40	R\$ 724.030,45	0,29%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PATRIMAR
Mude para melhor

ANEXO VI

Escritura de Emissão de Debêntures assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE
DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA
ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PATRIMAR ENGENHARIA
S.A.**

celebrado entre

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

na qualidade de Emissora

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Debenturista ou Securitizadora

Datado de 08 de abril de 2024



SUMÁRIO

1. AUTORIZAÇÃO	4
2. REQUISITOS DA EMISSÃO	4
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	6
4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES	11
5. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	18
6. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	25
7. VENCIMENTO ANTECIPADO	25
8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	33
9. ASSEMBLEIA GERAL	36
10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA	37
11. INDENIZAÇÕES	40
12. DISPOSIÇÕES GERAIS	40
13. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO	42
14. LEI E FORO	42
15. ASSINATURA DIGITAL	42
ANEXO I – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	45
ANEXO II – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES	48
ANEXO III – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS	49
ANEXO IV – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS	0
ANEXO V - CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)	0
ANEXO VII – DESPESAS FLAT	2



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas,

(1) PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“**JUCEMG**”) sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de emissora das debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Patrimar**”); e

(2) VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Debenturista**” e, em conjunto com a Emissora, “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”).

CONSIDERANDO QUE

(A) a Patrimar tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido) (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), as quais serão integralmente subscritas de forma privada pela Debenturista (“**Colocação Privada**”) e originarão os créditos imobiliários, tendo em vista a destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.5 abaixo;

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados, até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) das Debêntures, ao financiamento à construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma, pela Emissora e/ou por suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto (“**SPE Investidas**”), nos termos da legislação em vigor, de empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora ou pelas SPE Investidas, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo XI** ao Termo de Securitização (“**Empreendimentos Imobiliários Elegíveis**”);

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(D) a Emissora se obriga, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a pagar em favor da Debenturista, o Valor Total da Emissão (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas,



honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Créditos Imobiliários**”);

(E) a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Agente Fiduciário dos CRI**”), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.5 abaixo;

(F) a Emissora tem por objeto social atividades do ramo imobiliário, a saber: (i) a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; (ii) a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; (iii) a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia; (iv) a prestação de serviços administrativos; e (v) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista;

(G) após a aquisição das Debêntures, a Debenturista emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) representativas dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritura*” a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”) e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“**Escritura de Emissão de CCI**”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) emissão, em até duas séries, da Securitizadora (“**CRI**”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**”, “**Resolução CVM 160**” e “**Operação de Securitização**”, respectivamente);

(H) os CRI serão destinados exclusivamente a investidores profissionais e qualificados (“**Investidores**”), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“**Titulares de CRI**”); e

(I) em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão de Debêntures, fazem parte da Operação de Securitização, entre outros, os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Termo de Securitização**”); (iii) o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização, com lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”), a ser celebrado entre a Emissora, determinadas instituições intermediárias (“**Coordenadores**”) e a Securitizadora; (iv) o “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Preliminar**”); (v) o “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em Até Duas Séries, da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Prospecto Definitivo**”); (vi) a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”); (vii) o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”); (viii) o anúncio de início de distribuição, elaborado



conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Início"**); (ix) o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 (**"Anúncio de Encerramento"**); (x) o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) (**"Comunicado ao Mercado"**); e (xi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como **"Documentos da Operação"**);

vêm celebrar o presente *"Instrumento Particular de Escritura 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A."* (**"Escritura de Emissão de Debêntures"**), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A Emissão é realizada e a presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 08 de abril de 2024 (**"RCA da Emissora"**), a qual deverá ser protocolada na JUCEMG no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59, §1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (**"Lei das Sociedades por Ações"**).

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das Deliberações Societárias.

2.1.1. A ata da RCA da Emissora será registrada na JUCEMG. Adicionalmente, ata da RCA da Emissora, após o registro na JUCEMG, será publicada no jornal "Diário do Comércio" (**"Jornal de Publicação"**), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro na JUCEMG, de acordo com o disposto na legislação aplicável. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados pela Emissora no Jornal de Publicação, conforme legislação em vigor.

2.2. Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures

2.2.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão arquivados na JUCEMG no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data ou da data da celebração dos aditamentos, conforme aplicável, podendo referido prazo ser prorrogado em caso de exigências formuladas pela JUCEMG.

2.2.1.1. A Emissora se compromete a enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCEMG, tempestivamente após o referido registro, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro, sendo certo que o arquivamento da presente Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures.

2.2.2. Os Coordenadores, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI (**"Procedimento de Bookbuilding"**), verificarão a demanda pelos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, de forma a definir, de comum acordo com a Emissora: (i) a quantidade de CRI e, conseqüentemente, de Debêntures a ser alocada em



cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, das Debêntures; (iii) a remuneração final dos CRI de cada série e, consequentemente, das Debêntures de cada série; e (iv) o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula 4.1.3 abaixo. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), a definição do exercício da Opção de Lote Adicional, parcial ou integral, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) ou aprovação societária pela Emissora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na JUCEMG, nos termos desta Cláusula 2.2.

2.3. Subscrição das Debêntures

2.3.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme previsto na Cláusula 2.3.2 abaixo.

2.3.2. A Emissão das Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados.

2.3.3. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme informado na Cláusula 3.6.5 abaixo.

2.4. Integralização das Debêntures

2.4.1. A integralização das Debêntures será realizada quando verificado o cumprimento das condições precedentes descritas na Cláusula 3 do Contrato de Distribuição (“**Condições Precedentes**”).

2.4.2. Os recursos captados por meio da colocação dos CRI no âmbito da Securitização serão mantidos inicialmente na conta do regime fiduciário dos CRI, conta corrente nº 98448-7, de titularidade da Securitizadora, mantida na agência nº 3100-5 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) (“**Conta Centralizadora da Securitização**”).

2.4.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Securitização nas Datas de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo) serão utilizados pela Debenturista para a integralização das Debêntures. Na primeira Data de Integralização, a Debenturista irá realizar as retenções das Despesas *Flat*, conforme indicadas no **Anexo VII** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, do Fundo de Despesas e do comissionamento dos



Coordenadores, conforme descrito no Contrato de Distribuição, e após as devidas retenções realizará a transferência para a conta corrente nº 62142-6, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 0637, do Itaú Unibanco S.A. (nº 341) (“**Conta da Emissora**”).

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

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora

3.1.1. A Emissora tem por objeto social atividades do setor imobiliário, a saber: **(i)** a incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis, aluguel de bens móveis e imóveis; **(ii)** a execução de obras de engenharia civil por empreitada ou administração; **(iii)** a prestação de serviços de projetos e demais serviços de engenharia; **(iv)** a prestação de serviços administrativos; e **(v)** a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão

3.2.1. Esta é a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Emissora.

3.3. Número de Séries

3.3.1. A Emissão será realizada em até duas séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima.

3.4. Valor Total da Emissão e Quantidade de Debêntures

3.4.1. Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4.2. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

3.4.3. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 3.4.1 e 3.4.2 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da



emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão de Debêntures, deliberação societária da Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.4.4. O aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures previsto na Cláusula 3.4.3 acima deverá ser inscrito na JUCEMG, nos termos da Cláusula 2.2.1 acima.

3.5. Destinação dos Recursos

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, bem como no **Anexo X** ao Termo de Securitização, devendo a Emissora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas, bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (“**Destinação de Recursos**”).

3.5.1.1. Observado o disposto na Cláusula 3.5.1 acima, os recursos destinados aos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis desenvolvidos pelas SPE Investidas serão utilizados para o pagamento de custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, diretamente pela Emissora e/ou pelas SPE Investidas, que poderão receber tais recursos da Emissora por quaisquer meios que estejam de acordo com o regulamento contábil e sejam reconhecidos pela CVM, bem como sejam auditados por empresa de auditoria registrada na CVM, para que tais SPE Investidas realizem o pagamento dos referidos custos relacionados ao desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis.

3.5.1.2. As Debêntures são representativas de direitos creditórios imobiliários que atendem aos requisitos previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”), e na Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”).

3.5.2. A comprovação da Destinação de Recursos será realizada, semestralmente, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, no dia 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano. A primeira comprovação ocorrerá em 31 de dezembro de 2024, sendo que as informações referentes ao envio nos meses de dezembro compreenderão o período referente aos meses de maio a outubro, e as informações referentes ao envio nos meses de junho, compreenderão o período referente aos meses de novembro a abril, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do **Anexo VI** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Relatório de Verificação**”),



informando os valores e percentuais dos valores captados no âmbito da emissão das Debêntures, destinados ao Empreendimentos Imobiliários Elegíveis. Sempre que solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, a Emissora se obriga a enviar cópia dos contratos, notas fiscais, faturas comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação de Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos e da Destinação de Recursos, quando aplicável, se assim solicitado, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação (**“Documentos Comprobatórios”**).

3.5.3. O cronograma indicativo previsto no **Anexo V** desta Escritura de Emissão de Debêntures (**“Cronograma Indicativo”**) é meramente tentativo e, portanto, a ocorrência de, por qualquer motivo, atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.5.4. A efetiva destinação de recursos obtidos por meio da Emissão deverá ocorrer até a Data de Vencimento, observado que, em caso de resgate ou vencimento antecipado dos CRI, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma, fica contratado e desde já ajustado, que a Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

3.5.5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

3.5.6. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados (ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Verificação), atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, bem como a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade

3.5.7. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos



obtidos pela Emissora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal verificação restrita ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

3.5.9. O Termo de Securitização e a presente Escritura de Emissão de Debêntures serão aditados em razão da alteração do Cronograma Indicativo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Titulares de CRI, única e exclusivamente caso o percentual de recursos destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, para fins da Destinação de Recursos, conforme aplicável, seja alterado.

3.5.10. A Emissora declara que os Documentos Comprobatórios não foram e nem serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.5.11. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Debenturista, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.6. Titularidade das Debêntures

3.6.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

3.6.1.1. Em vista a vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia estão relacionadas à Assembleia dos Titulares de CRI, sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização; e para fins de publicações se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.

3.6.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures, a Emissora obriga-se a promover a inscrição de seu titular no respectivo “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” (“**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**”), em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.6.3. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.6.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora cópia da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.



3.6.4. As decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.6.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações, e pelo Boletim de Subscrição.

3.7. Vinculação aos CRI

3.7.1. As Debêntures serão vinculadas aos CRI objeto da 155ª emissão, em até duas séries, da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

3.7.2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, nos termos Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.7.3. A Emissora atende aos requisitos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”), sendo que: **(a)** as Debêntures se caracterizam como títulos de dívida, conforme definido no artigo 2º, inciso I, da Resolução CMN 5.118; **(b)** a Emissora é companhia aberta, com registro de emissor de valores mobiliários, na categoria “A”, na CVM, sob o nº 25305; **(c)** a Emissora não integra conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, nem é controlada por tal; e **(d)** o setor principal de atividade da Emissora é imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que correspondem às últimas demonstrações financeiras anuais publicadas pela Emissora.

3.8. Procedimento de Alocação dos CRI

3.8.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores organizarão o Procedimento de *Bookbuilding*, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, junto aos Investidores, da quantidade de séries e a quantidade final de CRI a serem emitidos nas respectivas séries e, conseqüentemente, das Debêntures, assim como a taxa final de remuneração das respectivas séries dos CRIs e, conseqüentemente, das Debêntures e do volume final da emissão dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures.

3.9. Lote Adicional dos CRI

3.9.1. A Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores, tem a opção de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”).



4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão de Debêntures será de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (“**Valor Total da Emissão**”).

4.1.2. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”).

4.1.3. Quantidade: Serão emitidas, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, observada a possibilidade do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, conforme a demanda apurada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série (“**Debêntures da Primeira Série**”) ou como Debêntures da segunda série (“**Debêntures da Segunda Série**”, sendo referidas em conjunto e indistintamente como “**Debêntures**”) será determinada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitado o Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas séries e a quantidade final de Debêntures alocadas, por série, serão formalizadas por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 2.2.2 acima.

4.1.4. Data de Emissão: Para todos os efeitos, a Data de Emissão das Debêntures será 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”).

4.1.5. Data de início da rentabilidade: para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) (“**Data de Início da Rentabilidade**”).

4.1.6. Prazo e data de vencimento: observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029 (“**Data de Vencimento**”).

4.1.7. Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

4.1.8. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

4.1.9. Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição**”), bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme Cláusula 3.6.5 acima.

4.1.10. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.



4.1.11. Espécie: As Debêntures são da espécie quirografária, não contando com garantias.

4.2. Atualização do Valor Nominal Unitário e Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto da Primeira Série”), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula (“Remuneração das Debêntures da Primeira Série”):

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, com o uso do percentual aplicado, 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:

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

onde:



n = número total de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “ n ” um número inteiro;

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

TDI_k = Taxa DI, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma;

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

Sendo que:

DI_k = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = Fator de “*spread*”, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

onde:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Spread = Determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto da Primeira Série; e

DP = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, 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, ou por outra entidade responsável pelo seu cálculo;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, 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;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator Juros” com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) para efeito do cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo das Debêntures da Primeira Série (exemplo: para cálculo da Remuneração no dia 15, o DI_k considerado será o publicado no dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles); e



(vi) especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora ao Debenturista das Debêntures da Primeira Série um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Primeira Série anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

4.2.3. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o valor nominal unitário das debêntures incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI (“**Taxa Teto da Segunda Série**”), observado os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a seguinte fórmula (“**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**” e, em conjunto com Remuneração das Debêntures da Primeira Série, “**Remuneração**”):

onde:

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

J = valor da remuneração devida ao final do Período DE Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, com uso de percentual aplicado, da data de início do período de capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI-Over, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e



4.2.3.1. O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório.

4.2.3.2. Efetua-se o produtório dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado.

4.2.3.3. Se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

4.2.3.4. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo.

4.2.3.5. Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será devido pela Emissora ao Debenturista das Debêntures da Segunda Série um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração das Debêntures da Segunda Série anteriores ao início do referido Período de Capitalização.

4.2.4. Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_e \times TA_i$$

onde:

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

VNe = conforme previsto nas Cláusulas 4.2.2 e 4.2.3 acima.

TAi = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.2.5. Considera-se “**Período de Capitalização**” o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da respectiva série ou Data de Pagamento da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento subsequente (exclusive), resgate antecipado, amortização facultativa ou vencimento antecipado, conforme o caso.

4.2.6. Considera-se “**Data de Pagamento**” as datas descritas no **Anexo III**.

4.2.7. A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo a esta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido abaixo), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado, conforme o caso.



4.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

4.3.1. Se, na data de vencimento das obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, ou por outra entidade responsável pelo seu cálculo, será aplicada a última Taxa DI divulgada, desde a data da última divulgação, até a data de seu substituto ou data do vencimento das obrigações pecuniárias, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.3.2. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário do CRI caso a Securitizadora não o faça, deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, Assembleia Geral de Titulares de CRI ("**Assembleia Geral de Titulares de CRI**") na forma e nos termos a serem disciplinados no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI definam, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado ("**Taxa Substitutiva**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os titulares das Debêntures quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.3.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

4.3.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, representando o interesse dos Titulares de CRI, ou caso não haja quórum para deliberação e instalação em primeira e segunda convocação a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de 32 (trinta e dois) dias após a data em que as Partes verificarem não ser possível um acordo, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. A Taxa DI a ser utilizada para cálculo da Remuneração nesta situação será a última Taxa DI disponível, conforme o caso.

4.4. Repactuação

4.4.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.5. Integralização

4.5.1. As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização dos CRI, observados os termos e condições



do Termo de Securitização (sendo qualquer data em que forem integralizadas parcial ou totalmente os CRI, uma “**Data de Integralização**”).

4.5.2. As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário. Se eventualmente ocorrer mais de uma Data de Integralização, as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva Data de Integralização (exclusive), devendo a Emissora assinar na Data de Integralização o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, conforme modelo constante do **Anexo II** à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“**Preço de Integralização**”). As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série e, conseqüentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, integralizados em uma mesma Data de Integralização.

4.6. Condições de Pagamento

4.6.1. Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito na Conta Centralizadora da Securitização, até as 16 horas do Dia do Pagamento.

4.6.1.1. Para os fins da Cláusula 4.6.1 acima, “**Dia do Pagamento**” será considerado cada uma das Datas de Pagamento.

4.6.2. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as Datas de Pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.6.3. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “**Dia Útil**” (ou “**Dias Úteis**”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, e que, nos termos do Termo de Securitização, seja considerado Dia Útil.

4.6.4. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração prevista na Cláusula 4.2 acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“**Encargos Moratórios**”).

4.6.5. Imunidade Tributária: Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.



5. RESGATE ANTECIPADO TOTAL FACULTATIVO, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Resgate Antecipado Total Facultativo

5.1.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar o resgate antecipado total facultativo das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observados os termos e condições estabelecidos a seguir (“**Resgate Antecipado Total Facultativo**”).

5.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“**Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo**”).

5.1.3. Em razão do Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures (“**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Facultativo; e

du = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total Facultativo, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.



5.1.4. Na Comunicação de Resgate Antecipado Total Facultativo deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data de Resgate Antecipado Total Facultativo; (iii) menção ao valor de Resgate Antecipado Total Facultativo; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização de Resgate Antecipado Total Facultativo.

5.1.5. As Debêntures da respectiva série objeto de Resgate Antecipado Total Facultativo serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

5.2. Oferta de Resgate

5.2.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("**Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Securitizadora.

5.2.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com os mesmos termos e condições aos Debenturistas, por meio de comunicação dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: **(i)** a(s) série(s) a que se refere; **(ii)** efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(v)** a forma e o prazo limite de manifestação à Emissora por parte da Securitizadora acerca dos Titulares de CRI da respectiva série que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI da respectiva série e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

5.2.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares das Debêntures da respectiva série farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures**").

5.2.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI da respectiva série ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"). A Oferta de Resgate



Antecipado dos CRI da respectiva série deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

5.2.5. A Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI a ser publicado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Emissora, incluindo:

- (i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série e consequentemente dos CRI da respectiva série, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);
- (iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme modelo constante no **Anexo IX** do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série ("**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**"); e
- (iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

5.2.6. O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da Emissora, deverá divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

5.2.7. A partir da publicação do edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, os Titulares de CRI da respectiva série terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, em caso positivo, o número de CRI da respectiva série a ser objeto de resgate antecipado.

5.2.8. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.2.9. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.



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

5.2.11. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série deverá abranger a totalidade dos CRI da respectiva série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não concordem com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI da respectiva série cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.2.12. A Securitizadora deverá: **(i)** na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário do CRI e à Emissora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

5.2.13. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

5.2.14. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.3. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, na data prevista no edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

5.4. Amortização Extraordinária Facultativa

5.4.1. A Emissora poderá, a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de outubro de 2026, realizar a amortização extraordinária facultativa do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

5.4.2. A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer em uma Data de Pagamento e mediante publicação de Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, dirigida à Debenturista, e nos termos da Cláusula 5.4.1 acima, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos e máxima de 30 (trinta) dias corridos da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. ("**Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa**").

5.4.3. Em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a Securitizadora fará jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário ou a parcela do saldo do Valor Nominal das Debêntures, conforme o caso, objeto da



Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (“**Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**”), acrescida de eventuais Encargos Moratórios (se houver) e prêmio incidente sobre o Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado *pro rata temporis*, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures até a Data de Vencimento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = [(1 + i)^{du/252} - 1] \times PUr$$

Sendo que:

P = prêmio, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

i = 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano;

PUr = Valor Nominal Unitário das Debêntures (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa; e

du – número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa, inclusive, e a Data de Vencimento, exclusive.

5.4.4. Na Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá constar: (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; (iii) menção ao valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

5.5. Amortização Programada

5.5.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será amortizado pela Emissora conforme os termos do **Anexo III** da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Comunicações

5.6.1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas no Jornal de Publicação, ressalvadas eventuais dispensas de publicação. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

5.6.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:



(i) Para a Emissora

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701
(parte), Bairro Belvedere
CEP 30.320-760, Belo Horizonte - MG
At.: Felipe Enck Gonçalves
Telefone: (31) 3254-0304
E-mail: felipe.goncalves@patrimar.com.br / ri/@patrimar.com.br

(ii) Para a Debenturista

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo - SP
At.: Departamento de Gestão/Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

5.6.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

5.6.2.2. O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por “Portal de Atendimento da Virgo” a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (<https://virgo.inc/>) ou por meio do seguinte link: (<https://tinyurl.com/2hwea8b9>). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção “cadastre-se”.

5.6.2.3. A mudança, pelas partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

5.7. Liquidez e Estabilização

5.7.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

5.8. Fundo de Amortização

5.8.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.



5.9. Fundo de Despesas

5.9.1. Na Primeira Data de Integralização, a Debenturista reterá na Conta Centralizadora da Securitização, para os fins de pagamento das despesas previstas no **Anexo VII** e demais despesas indicadas no Termo de Securitização, o valor de R\$ 130.000,00 (centro e trinta mil reais), destinado à constituição de um fundo de despesas ("**Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**").

5.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação da Debenturista, a Emissora deverá recompor integralmente o Fundo de Despesas mediante transferência para a Conta Centralizadora da Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Debenturista, do montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao valor do Fundo de Despesas.

5.9.3. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com classificação de baixo risco com liquidez diária.

5.9.4. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as aplicações financeiras permitidas integrarão o Fundo de Despesas, não sendo a Debenturista, contudo, responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

5.9.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado (conforme definidos no Termo de Securitização), podendo ser aplicados pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora da Securitização, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

5.9.6. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

5.9.7. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Debenturista deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta corrente de titularidade da Emissora a ser indicada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI, conforme atestada pelo Agente Fiduciário.

5.9.8. A recomposição do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Emissora, por meio de envio à Debenturista de comprovante de transferência dos



correspondentes valores para a conta indicada do Fundo de Despesas, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.9.9. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Emissora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Emissora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação.

6. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

6.1. 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 ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Emissora conforme proposta apresentada: Será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: **(i)** R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, limitado a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; **(ii)** até 80% (oitenta por cento) do flat *fee* Inicial da Securitizadora por reestruturação da operação; e **(iii)** R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Emissora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico.

7. VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento Antecipado Automático

7.1.1. Observada a Cláusula 7.2.1 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia de Titulares de Debêntures ou de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses:

- (i)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou aos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (ii)** (a) pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou pedido de qualquer procedimento



análogo que venha a ser criado por lei ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial; ou (b) a Emissora, e/ou suas controladas realizem ou requeiram mediação ou conciliação formal com seus respectivos credores de operações financeiras e/ou realizadas no mercado de capitais com a Emissora, ou, ainda, realizem quaisquer medidas judiciais antecipatórias, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (“**Lei 11.101**”), com vistas a sustação ou alteração dos pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, das suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(iv) redução de capital social da Emissora em valor igual ou superior a, individual ou agregado, de, alternativamente, conforme o caso (a) R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), enquanto não houver a integral quitação das debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para colocação privada da 3ª emissão da Companhia, emitidas no âmbito da emissão dos Créditos Imobiliários da Série Única da 38ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“**Debêntures da 3ª Emissão**”); ou (b) passa a ser considerado o valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir da integral quitação das Debêntures da 3ª Emissão até a Data de Vencimento, sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado das referidas obrigações financeiras, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(vi) qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer um dos Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para este fim;

(vii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.5 e demais cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures;



(ix) questionamento judicial, pela Emissora, e/ou por qualquer de suas controladoras, controladas ou subsidiárias, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade dessa Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer das obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; ou

(x) se esta Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutível e tal efeito não seja revertido nos prazos legais, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade deverá se referir a disposições relevantes, em particular as que digam respeito (a) à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista, (b) à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI, e/ou (c) às disposições desta Cláusula 7.

7.2. Vencimento Antecipado Não Automático

7.2.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo:

(i) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) revelarem-se insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação;

(iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) (a) incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emissora por quaisquer terceiros; e/ou (b) fusão ou cisão da Emissora, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima não se aplicam: (1) às reorganizações societárias das quais participem



exclusivamente a Emissora e suas controladas; e (2) incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária;

(v) em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Emissora, nos termos definidos no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio e expresso dos titulares dos CRI, exceto se tal alienação: (a) decorrer de transferência de ações da Emissora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Emissora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Emissora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Emissora; ou (b) não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Emissora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;

(vi) proferimento de qualquer decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos dentro do prazo legal ou do prazo estabelecido pelas esferas administrativa ou judicial (a) cujo valor, unitário ou agregado, no âmbito da referida decisão seja superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão; ou (b) que impeça conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Emissora;

(vii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora e/ou de suas controladas, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi desconstituído ou substituído por outra garantia;

(viii) protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas cujo valor não pago, individual ou agregado do referido protesto, ultrapasse R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Emissora, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo e comprovado que o protesto teve seus efeitos suspensos no prazo



legal, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto;

(ix) se a Emissora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como prestar garantias pessoais e/ou garantias reais para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas, controladas em conjunto ou investidas, cujos valores ao longo da vigência das Debêntures que ultrapassem, individual ou cumulativamente, o valor de R\$ 15.403.467,83 (quinze milhões, quatrocentos e três mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos), ou o seu equivalente em outras moedas, reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo;

(x) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, que impactem na capacidade da Emissora em arcar com as obrigações desta Oferta, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(xi) alteração do objeto social da Emissora (inclusive, mas não limitada a, descaracterizar a emissão das Debêntures pela Emissora como lastro válido para os CRI, nos termos da regulamentação aplicável ou deixar de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118), exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades, desde que de qualquer forma relacionadas, similares ou complementares a: (a) a administração de bens próprios; (b) a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; (c) a incorporação, construção, comercialização e locação de imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista, e à exclusão, a exclusivo critério da Emissora, da atividade de comercialização de imóveis próprios;

(xii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora e/ou de suas controladas;

(xiii) não cumprimento pela Emissora do seguinte índice financeiro ("**Índice Financeiro**"), auferido anualmente com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, encerradas em 31 de dezembro de cada ano, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro a ser apurado pela Emissora e acompanhado pela Securitizadora, sempre no último Dia Útil de abril de cada ano, sendo certo que a primeira apuração deverá ocorrer no último Dia Útil de abril de 2025,



com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora de 31 de dezembro de 2024.

Dívida Líquida (conforme definido abaixo) acrescida das Obrigações a Pagar Pela Aquisição de Imóveis vincendas no período de vigência do CRI, deduzidas Permutas, sobre Patrimônio Líquido, igual ou inferior a 0,5:

$$(DL + Obrig. Aquisição de Imóveis - Permutas) / PL \leq 0,5.$$

Para fins deste item:

“Dívida Líquida”: significa (a) até que ocorra a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Emissora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta menos Caixa e Aplicações Financeiras; e (b) após a quitação da 3ª Emissão de Debêntures da Emissora e dos CRI a ela subjacentes: a Dívida Bruta, menos os financiamentos à construção no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e da linha FI-FGTS, ou quem vier substituí-los, menos Caixa e Aplicações Financeiras.

“Dívida Bruta”: significa o somatório de (i) todos os valores em dinheiro tomados em empréstimos ou financiamentos e contabilizados no balanço como dívidas bancárias de curto e longo prazo e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (ii) a exposição líquida de transações com derivativos; (iii) desconto de duplicatas, cessão de créditos, risco sacado, vendor, *leasing*, assunção de dívidas ou compromissos bancários; (iv) o valor de quaisquer notas de crédito, títulos de crédito, debêntures, empréstimos ou demais títulos e valores mobiliários devidos ou pagáveis e seus respectivos juros e demais encargos, inclusive moratórios, quando devidos; (v) operações de mútuos, somente quando decorrerem de mútuos firmados entre a Emissora e os seus atuais acionistas (**“Mútuos Intercompany”**); e (vi) avais, fianças e outras garantias prestadas a terceiros, desde que reconhecidos no balanço patrimonial consolidado.

“Caixa e Aplicações Financeiras”: significa, em qualquer data, o caixa e aplicações financeiras consolidadas de liquidez imediata, bem como títulos e valores mobiliários, de curto e longo prazo, que não estejam submetidos a qualquer gravame e que não estejam garantindo qualquer obrigação de pagar, devida por si ou por qualquer terceiro;

(xiv) violação pela Emissora bem como pelos respectivos administradores (antigos ou atuais), empregados (antigos ou atuais), representantes ou terceiros desde que agindo em seu nome ou em seu benefício, de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo); ou



(xv) violação pela Emissora e/ou qualquer das controladas e/ou coligadas da Emissora, bem como seus respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros atuando a mando ou em favor da Emissora respectivamente, sob qualquer forma agindo em seu nome ou em seu benefício (“**Representantes**”), bem como de seus controladores, por descumprimento das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, ou contra o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos do Decreto-Lei nº 2.848/1940, das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Decreto-Lei nº 11.129 de 11 de julho de 2022, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, *do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e *do UK Bribery Act 2010*, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) (em conjunto, “**Leis Anticorrupção**”).

Para fins da presente Escritura de Emissão de Debêntures, “**Legislação Socioambiental**” significa (i) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

7.2.2. Ocorrendo qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 7.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento automático, a Debenturista, assim que ciente, enviará à Emissora comunicação escrita, informando tal acontecimento, observado o disposto na Cláusula 7.3.1 abaixo.

7.2.3. Para fins da não declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.2.1 acima, o titular de Debêntures deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

7.2.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI, que determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o não vencimento antecipado, previsto na Cláusula 7.2.1



acima: (i) será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, sendo certo que referida deliberação será tomada, em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares de CRI presentes, observada a presença de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) deverá optar entre declarar ou não o não vencimento antecipado dos CRI e das Debêntures, devendo, caso seja declarado o vencimento antecipado, a Securitizadora efetuar aos Titulares de CRI o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, fora do âmbito da B3.

7.2.5. Independentemente do prazo de notificação à Emissora acima previsto, a Debenturista deverá comunicar imediatamente à B3 acerca do vencimento antecipado descritos nesta Cláusula 7.

7.3. Regras Comuns

7.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora à Debenturista, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI.

7.3.1.1. A ocorrência de quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares de CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado dos CRI.

7.3.2. Na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 7.3.1 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário, ou do saldo do Valor Nominal Unitário, se for o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (i) com relação aos eventos da Cláusula 7.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que ocorrer o evento ali listado; e (ii) com relação aos eventos da Cláusula 7.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que for aprovado pela Debenturista o vencimento antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI.



8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

- (i) fornecer à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso:
 - (a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social, salvo em casos nos quais a Emissora tenha sido orientada pela CVM a não proceder a divulgação, ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; e (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (b) dentro de no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, salvo em casos nos quais a Emissora tenha sido orientada pela CVM a não proceder a divulgação, ou em até 10 (dez) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como; e (2) declaração assinada pelo Diretor Executivo de Finanças, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
 - (c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados, cópias eletrônicas (em formato .pdf) dos avisos ao Debenturista;
 - (d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Emissora, relacionada, direta ou indiretamente (1) a qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (2) a um Evento de Vencimento Antecipado;
 - (e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo para



atualização daqueles anteriormente prestados ou entregues ou em decorrência das disposições legais e regulamentares aplicáveis e/ou de qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral;

(f) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Impacto Relevante (conforme definido abaixo);

(g) as informações periódicas e eventuais previstas no artigo 22 da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (**"Resolução CVM 80"**) nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(h) em até 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoavelmente solicitada pela Debenturista;

(i) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento; e

(j) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência da ocorrência, informações a respeito da ocorrência e/ou documentos acerca: (i) de qualquer inadimplemento pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou (ii) de qualquer dos eventos de vencimento antecipado automático e não automático nos prazos e periodicidade estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(iii) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pela CVM;

(vi) submeter, na forma da lei, suas demonstrações financeiras consolidadas, contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(vii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures;



- (viii) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 44"**), no tocante a dever de sigilo, vedações à negociação e normas de conduta;
- (ix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores os seus fatos relevantes, conforme definidos pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (x) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência; e
- (xi) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar.

8.2. São obrigações adicionais da Emissora:

- (i) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, suas demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e do parecer dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (ii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (iii) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;
- (iv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não venham a afetar adversamente sua condição econômica e financeira, seus resultados operacionais, suas atividades, sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures, sem prejuízo do inciso (v) abaixo;
- (v) cumprir a legislação em vigor relativa ao combate à prostituição, ao uso mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo e atinentes à proteção dos direitos dos indígenas;
- (vi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em Impacto Relevante (conforme definido abaixo) para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias ou não pecuniárias relativas às Debêntures, decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (vii) cumprir, em conjunto com suas afiliadas, as leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental.;



(viii) cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e empregados, e, no caso, específico de funcionários que não possuam poderes estatutários enquanto agindo em nome ou em benefício da Emissora, cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (a) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(ix) declarar, garantir e responder pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures, e, caso as informações se tornem insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, a notificar por escrito tal fato à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

8.3. A Emissora e a Debenturista, conforme aplicável, adicionalmente, se comprometem a observar todas as obrigações, termos e demais condições previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures, nos prazos estipulados nos referidos instrumentos.

9. ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações ("**Assembleia Geral**").

9.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Emissora; ou (ii) pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures, consideradas conjuntamente todas as séries.

9.3. A Assembleia Geral se instalará, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação expedida pela CVM, com a presença de qualquer número de titulares de Debêntures.

9.4. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral.

9.5. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral, por maioria de votos dos presentes.

9.6. Nas deliberações da Assembleia Geral, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

9.7. Nas deliberações da Assembleia Geral, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais.



9.8. Quando o assunto deliberado for comum a todas as Séries em conjunto, a Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

9.9. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva série, conforme o caso.

10. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- (iii) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto de acordo com as leis brasileiras, bem como está devidamente autorizada a desempenhar a atividade descrita em seu objeto social;
- (iv) as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;
- (v) os termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não contrariam qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa ou judicial que afete a Emissora, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui uma obrigação legal, válida e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vii) a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e a colocação das Debêntures não infringe qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora, suas controladas e/ou coligadas sejam partes ou no qual seus bens e propriedades estejam vinculados, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas, exceto sobre os bens oferecidos em garantia; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (viii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto



o arquivamento desta Escritura de Emissão de Debêntures e da ata da RCA da Emissora;

(ix) as demonstrações financeiras da Emissora de 31 de dezembro de 2023, 2022, e 2021, em conjunto com as respectivas notas explicativas, relatório do auditor independente, representam corretamente a posição financeira da Emissora, suas controladas e/ou coligadas em tais datas, e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, que possa causar Impacto Relevante, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que possa causar o Impacto Relevante, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações off-balance, que possa causar Impacto Relevante;

(x) a Emissora, suas controladas e coligadas estão cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar uma mudança adversa relevante, considerada como qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante (i) na situação financeira ou nos resultados operacionais da Emissora; e/ou (ii) na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Impacto Relevante**”); ou (b) aqueles mencionados no Formulário de Referência da Emissora, mais atual e disponível ao mercado nesta data;

(xi) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, do qual tenha sido citada ou intimada, que possa vir a causar Impacto Relevante na Emissora, controladas ou coligadas, em suas condições financeiras ou em suas atividades, que possam afetar a capacidade da Emissora de cumprir com suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xii) a Emissora está em cumprimento da Legislação Socioambiental, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé e tempestivamente pela Emissora e para as quais a Emissora possua provimento jurisdicional ou administrativo vigente autorizando sua não observância, sem prejuízo do disposto no inciso (xiii) abaixo, o qual não se aplica a exceção aqui prevista;

(xiii) não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil, não incentiva a prostituição e não infringe os direitos da população indígena;

(xiv) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (b) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (c) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (d) detenha todas as



permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (e) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

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

(xvi) o Formulário de Referência da Emissora conterà, durante todo o período das Debêntures, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora no contexto da presente Emissão e necessárias para que os investidores dos CRI e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos e das responsabilidades da Emissora e de suas controladas, bem como de suas respectivas condições econômico-financeiras, lucros, perdas e perspectivas, riscos inerentes às atividades da Emissora e de suas controladas e quaisquer outras informações relevantes, e não conterà declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que as informações, fatos e declarações serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) cumpre e adota medidas para que suas controladas, respectivos administradores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções de administradores e empregados, e, no caso, específico de funcionários que não possuam poderes estatutários enquanto agindo em nome ou em benefício da Emissora, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantêm políticas e procedimentos internos que visam a assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenham conhecimento de qualquer fato relevante envolvendo a violação das aludidas normas pela Emissora, por suas controladas, conselheiros, diretores e/ou seus empregados, comunicarão tal fato ao mercado, de acordo com a Resolução da CVM 44; e

(xviii) tem plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração das Debêntures e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé.

10.2. Caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente insuficientes, falsas, imprecisas, inconsistentes, ou desatualizadas, em relação à data em que foram prestadas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de sua ocorrência.

10.3. Correrão por conta da Emissora todos os custos incorridos com a Oferta e com a estruturação, emissão, formalização, registro e execução das Debêntures, da Aprovação Societária perante a JUCEMG, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e aos CRI.



11. INDENIZAÇÕES

11.1. A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização.

11.2. O pagamento da indenização a que se refere a Cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

11.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato comprovadamente atribuível à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, com antecedência mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis antes de expirar o prazo para apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emissora não assuma a defesa, a mesma reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

11.4. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão da Escritura de Emissão de Debêntures a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), desde que sejam comprovadamente de responsabilidade da Emissora.

11.5. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emissora, os montantes restituídos.

11.6. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Escritura de Emissão de Debêntures.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no



exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.2. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.4. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

12.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de Debêntures, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

12.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

12.7. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

12.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI; e (iv) na hipótese de alteração da proporção da alocação dos recursos a cada um dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, desde que mantidos os mesmos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis previstos no **Anexo IV** à presente Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo XI** ao Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 3.5 acima.



12.9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

13. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO

13.1. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições das Leis Anticorrupção.

13.2. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem 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) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

13.3. As Partes declaram que não foram condenadas na esfera administrativa ou judicial por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

14. LEI E FORO

14.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis brasileiras.

14.2. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures a Emissora e a Debenturista, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil. As Partes reconhecem como válida a assinatura por meio físico ou eletrônico, nos termos do Artigo 10, Parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

15. ASSINATURA DIGITAL

15.1. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e



exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

Belo Horizonte, 08 de abril de 2024.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.”

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

DocuSigned by
Felipe Enck Gonçalves
Assinado por: FELIPE ENCK GONCALVES 03997972621
CPF: 03997972621
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 11:23:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multiple v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multiple v5
4011E3AE4E9145A...

Nome: Felipe Enck Gonçalves
Cargo: Diretor Financeiro e de Relações
com Investidores
CPF/MF: 039.979.726-21

DocuSigned by
Dennysom Porto Teixeira
Assinado por: DENNYSON PORTO TEIXEIRA 57085714620
CPF: 57085714620
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 11:20:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
107313CA350C4E8...

Nome: Dennyson Porto Teixeira
Cargo: Diretor Executivo
CPF/MF: 570.857.146-20

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer
Assinado por: OLAVO NIGEL SAPTCHENKO ARFELLI MEYER 35007483842
CPF: 35007483842
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 14:07:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
905B3427864B4E2...

Nome: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli
Meyer
Cargo: Diretor de Compliance
CPF/MF: 350.074.838-42

DocuSigned by
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA 36858500839
CPF: 36858500839
Data/Hora da Assinatura: 08/04/2024 11:26:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
898EF32C9492474...

Nome: Talita Medeiros Pita Crestana
Cargo: Procuradora
CPF/MF: 368.585.008-39



ANEXO I – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.1.9 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº 1/1

Emissora

PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de emissora das debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”).

Debenturista ou Subscritor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”).

Características da Emissão

Foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até duas séries, da espécie quirografária, para colocação privada (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), em 20 de abril de 2024 (“**Data de Emissão**”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora e a Debenturista.

Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam créditos imobiliários (“**Créditos Imobiliários**”), que servirão como lastro para emissão de 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”), que, por sua vez, servirão como lastro da emissão dos CRI pela Debenturista.

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários, pela Debenturista, aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão vinculados como lastro (“**Operação de Securitização**” e “**CRI**”, respectivamente).



Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente), observado que em caso de exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional o montante adicional será distribuído sob o regime de melhores esforços de colocação, e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais e qualificados (“**Investidores**”), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), conforme alterada, futuros titulares dos CRI (“**Titulares de CRI**”).

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 08 de abril de 2024 (“**RCA da Emissora**”), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”).

Identificação do Subscritor

Nome: Virgo Companhia de Securitização		Telefone: (11) 3320-7474	
Endereço: Rua Gerivatiba, nº 207, conjunto 162, 16º andar		E-mail: atendimento@virgo.inc	
Bairro: Butantã	CEP: 05501-900	Bairro: Butantã	CEP: 05501-900
Nacionalidade: brasileira	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 12.130.744/0001-00	
Representante Legal (se for o caso): [●]		Tel.: N/A	
Doc. de Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: [●]	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas	Série das Debêntures Subscritas	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures
[●]	[●]		
Forma de Pagamento			
DOC/TED	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta Corrente



Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.

Belo Horizonte, ____ de [•] de 2024.

São Paulo, ____ de [•] de 2024.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



ANEXO II – RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

MODELO DE RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO CONFORME PREVISTO NA CLÁUSULA 4.5.2 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Emissora:

PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de Emissora das Debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”).

Debenturista:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.240.949, devidamente registrada perante a CVM sob o nº 728, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“**Debenturista**”).

Declarações

Foram integralizadas, nesta data, ____ (____) debêntures emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*”, celebrado em 08 de abril de 2024 (“**Debêntures Integralizadas**” e “**Escritura de Emissão de Debêntures**”, respectivamente).

A Emissora declara que recebeu o pagamento referente às Debêntures Integralizadas, na forma prevista na Cláusula 4.5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Emissora dá-se por satisfeita para nada mais reclamar, seja a que título for, outorgando a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação de todas e quaisquer obrigações oriundas das Debêntures Integralizadas.

Belo Horizonte, ____ de [•] de 2024.

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.



ANEXO III – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS

FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA 1ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debêntures (1ª Série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	21/10/2024	0,0000%	SIM
2	22/04/2025	0,0000%	SIM
3	20/10/2025	0,0000%	SIM
4	20/04/2026	0,0000%	SIM
5	20/10/2026	0,0000%	SIM
6	20/04/2027	0,0000%	SIM
7	20/10/2027	0,0000%	SIM
8	20/04/2028	50,0000%	SIM
9	20/10/2028	0,0000%	SIM
10	20/04/2029	100,0000%	SIM

FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES DA 2ª SÉRIE

Cronograma de Pagamentos Debêntures (2ª série)			
N	Data de Pagamento	Tai	Paga Juros?
1	21/10/2024	0,0000%	SIM
2	22/04/2025	0,0000%	SIM
3	20/10/2025	0,0000%	SIM
4	20/04/2026	0,0000%	SIM
5	20/10/2026	0,0000%	SIM
6	20/04/2027	0,0000%	SIM
7	20/10/2027	0,0000%	SIM
8	20/04/2028	50,0000%	SIM
9	20/10/2028	0,0000%	SIM
10	20/04/2029	100,0000%	SIM



ANEXO IV – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento*	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação.	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação.	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação.	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º Ofício de	LANÇADO Com incorporação.	26.750.271	10,7%



				Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.			
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ - CEP 22775-020	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação.	4.865.553	1,9%
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG - CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação.	3.210.463	1,3%
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG - CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.842.931	2,3%
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim Florence - Campinas/SP - CEP 13059-039.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068 Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	11.658.645	4,7%
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23575-276.	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de	À LANÇAR Sem incorporação.	8.359.480	3,3%

 Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário							
				Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.			
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço - Niterói/RJ - CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funcionários - Belo Horizonte/MG - CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP - CEP 12237-828	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.429.952	2,2%
INDAIATUBA - GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu -	CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593	À LANÇAR Sem incorporação.	12.557.987	5,0%

 Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário							
	Indaiatuba/SP – CEP 13332-551			Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.			
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG – CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG – CEP 3400610.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	16.607.091	6,6%
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emilio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação.	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emilio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de	JARDINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243	À LANÇAR Sem incorporação.	9.552.472	3,8%

 Autorregulação ANBIMA		Agente Fiduciário					
	São José dos Campos/SP – CEP 12241-200.			Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.			
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	11.903.527	4,8%
Brito – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	5.615.676	2,2%
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação.	6.140.411	2,5%
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de	À LANÇAR Com incorporação.	6.140.411	2,5%



				Imóveis de Belo Horizonte/MG.			
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação.	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%

(*) Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento do empreendimento.

(**) Os Empreendimentos Imobiliários Elegíveis não tiveram sua construção finalizada, não possuindo, portanto, habite-se.



**ANEXO V - CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS PARA O
DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS (DESTINAÇÃO DE RECURSOS)**

Denominação do Empreendimento*	Unidade	1ª CP	2ª CP	3ª CP	4ª CP	5ª CP	6ª CP	7ª CP	8ª CP	9ª CP	10ª CP	Total
		Mai/24 a Out/24	Nov/24 a Abr/25	Mai/25 a Out/25	Nov/25 a Abr/26	Mai/26 a Out/26	Nov/26 a Abr/27	Mai/27 a Out/27	Nov/27 a Abr/28	Mai/28 a Out/28	Nov/28 a Abr/29	
ALTA VISTA ESTORIL Q86	% R\$ Mil	0,2% 613	0,3% 667	0,1% 308	0,0% 42	- -	- -	- -	- -	- -	- -	0,7% 1.630
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	% R\$ Mil	2,2% 5.487	2,3% 5.779	2,3% 5.784	2,1% 5.347	1,4% 3.426	1,2% 2.892	1,8% 4.404	0,2% 560	- -	- -	13,5% 33.680
LUCÍLIA	% R\$ Mil	0,5% 1.286	0,9% 2.340	0,7% 1.686	0,2% 561	0,5% 1.299	- -	- -	- -	- -	- -	2,9% 7.172
RUA GUAICUÍ	% R\$ Mil	0,5% 1.163	0,5% 1.203	0,7% 1.840	0,7% 1.710	1,0% 2.572	0,8% 1.933	0,5% 1.370	0,3% 770	- -	- -	5,0% 12.561
AMERICAS	% R\$ Mil	0,4% 1.058	1,2% 3.083	2,4% 6.085	2,4% 6.117	1,5% 3.783	0,7% 1.752	0,8% 1.984	1,2% 2.889	- -	- -	10,7% 26.750
ARROIO PAVUNA	% R\$ Mil	0,0% 77	0,2% 457	0,7% 1.762	0,5% 1.226	0,2% 451	0,2% 618	0,1% 275	- -	- -	- -	1,9% 4.866
BELA VISTA ESTORIL Q100	% R\$ Mil	0,0% 82	0,2% 507	0,4% 880	0,4% 941	0,2% 446	0,1% 355	- -	- -	- -	- -	1,3% 3.210
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	% R\$ Mil	0,1% 206	0,3% 630	0,4% 1.059	0,5% 1.161	0,4% 1.023	0,3% 764	0,2% 533	0,2% 466	- -	- -	2,3% 5.843
CAMPO GRANDE - MANGABA	% R\$ Mil	0,1% 312	0,6% 1.514	1,0% 2.615	1,0% 2.570	0,7% 1.762	0,3% 829	0,2% 420	0,6% 1.404	0,1% 234	- -	4,7% 11.659
DECAMINADA	% R\$ Mil	0,1% 129	0,5% 1.250	0,7% 1.729	0,8% 2.034	0,5% 1.235	0,2% 514	0,3% 713	0,3% 756	- -	- -	3,3% 8.359
FELICIANO SODRÉ	% R\$ Mil	0,2% 586	0,7% 1.800	1,2% 2.901	1,4% 3.526	1,5% 3.731	1,1% 2.806	0,7% 1.813	0,3% 723	0,9% 2.166	0,6% 1.444	8,6% 21.496
FERNANDES TOURINHO	% R\$ Mil	0,0% 28	0,2% 416	0,3% 757	0,4% 1.026	0,4% 916	0,6% 1.424	0,6% 1.543	0,2% 607	0,3% 769	0,1% 128	3,0% 7.614
RAIMUNDO BARBOSA	% R\$ Mil	0,0% 68	0,1% 364	0,5% 1.149	0,5% 1.372	0,3% 869	0,3% 632	0,3% 706	0,1% 270	- -	- -	2,2% 5.430
INDAIATUBA - GIUSEPPE	% R\$ Mil	0,0% 22	0,0% 102	0,1% 302	0,6% 1.592	0,9% 2.246	1,1% 2.829	1,0% 2.388	0,4% 934	0,6% 1.428	0,3% 714	5,0% 12.558
JARDINAVES 3	% R\$ Mil	0,0% 50	0,1% 164	0,2% 444	0,4% 1.015	0,6% 1.577	0,8% 2.042	1,3% 3.253	1,7% 4.289	0,8% 1.942	0,7% 1.830	6,6% 16.607
GREEN VIEW	% R\$ Mil	0,6% 1.475	0,8% 1.930	0,8% 2.004	0,6% 1.492	0,3% 712	0,3% 822	0,4% 1.118	- -	- -	- -	3,8% 9.552
SUNSET VIEW	%	0,6%	0,8%	0,8%	0,6%	0,3%	0,3%	0,4%	-	-	-	3,8%



	R\$ Mil	1.475	1.930	2.004	1.492	712	822	1.118	-	-	-	9.552
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	%	0,3%	0,5%	0,6%	0,9%	0,8%	0,6%	0,4%	0,5%	0,1%	-	4,8%
	R\$ Mil	799	1.261	1.473	2.130	2.108	1.622	1.001	1.294	216	-	11.904
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	%	0,1%	0,6%	0,6%	0,5%	0,3%	0,2%	-	-	-	-	2,2%
	R\$ Mil	325	1.508	1.413	1.237	646	487	-	-	-	-	5.616
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	%	0,0%	0,3%	0,6%	0,7%	0,5%	0,2%	0,3%	0,3%	-	-	3,0%
	R\$ Mil	94	868	1.549	1.843	1.196	522	652	678	-	-	7.401
Novolar Valência	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Novolar Sevilha	%	0,4%	0,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	-	-	-	-	2,5%
	R\$ Mil	907	1.537	1.596	790	494	816	-	-	-	-	6.140
Marques de Marica	%	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,3%	0,3%	2,8%
	R\$ Mil	39	78	255	463	719	956	1.433	1.677	699	735	7.055
Despesas Flat e Comissionamento:	%	2,9%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,9%
	R\$ Mil	7.204	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.204
TOTAL	%	9,8%	12,4%	16,5%	16,2%	13,0%	10,5%	9,9%	6,9%	3,0%	1,9%	100,0%
	R\$ Mil	24.391	30.924	41.192	40.474	32.419	26.255	24.722	17.316	7.454	4.852	250.000

(*) Nomes dos empreendimentos sujeitos a alteração na fase de lançamento dos empreendimentos.

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

Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar o Termo de Securitização, esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão, salvo se os percentuais dos montantes a serem utilizados acima sejam alterados, hipótese em que não será necessária a aprovação prévia dos Titulares de CRI para celebração do respectivo aditamento; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, desde que a Emissora realize a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento das Debêntures.



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emitente é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme tabela a seguir:

Histórico de gastos totais com obras e terrenos (R\$ mil)	
01 a 12 de 2021	R\$585.907
01 a 12 de 2022	R\$619.844
01 a 12 de 2023	R\$1.063.099
Total	R\$2.268.850



ANEXO VI – MODELO DE DECLARAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

“DECLARAÇÃO

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.5 do “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.”, celebrado entre a Patrimar Engenharia S.A. e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, em 08 de abril de 2024 (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, expansão, desenvolvimento e/ou reforma dos imóveis listados abaixo:

Sociedades Destinação (Razão Social e CNPJ)	Denominação do Empreendimento	Matrícula e RI	Endereço	Valor aplicado	Utilização dos recursos	Data da utilização dos recursos	Percentual, relativo ao valor total captado na oferta
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[CONSTRUÇÃO] / [EXPANSÃO] / [DESENVOLVIMENTO] / [REFORMA]	[●]	[●]

A Emissora declara que as despesas acima e os Documentos Comprobatórios não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Anexos, encaminhamos os documentos comprobatórios da destinação de recursos.

Belo Horizonte, [DATA].



PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Por:
Cargo:
CPF/MF:

Por:
Cargo:
CPF/MF:”



ANEXO VII – DESPESAS FLAT

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	TOTAL	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 14.915,00	R\$ 14.915,00	0,01%
B3 CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBENTURE	FLAT	R\$ 60.500,00	0,00%	R\$ 60.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 60.500,00	R\$ 60.500,00	0,02%
B3 CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00	R\$ 9.600,00	R\$ -	R\$ 9.600,00	0,00%
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00	R\$ 8.400,00	R\$ -	R\$ 8.400,00	0,00%
B3 CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R\$ 2.500,00	0,00%	R\$ 2.500,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00	0,00%
B3 CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 2.750,00	0,00%	R\$ 2.750,00	R\$ 33.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ -	R\$ 165.000,00	0,07%
XP	Coordenador Líder	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					R\$ -	R\$ -	0,00%
UBS BB	Coordenador	FLAT	Conforme Contrato de Distribuição					R\$ -	R\$ -	0,00%
Virgo	Emissão	FLAT	R\$ 30.000,00	9,65%	R\$ 33.204,21	R\$ -	R\$ -	R\$ 33.204,21	R\$ 33.204,21	0,01%
Virgo	1ª parcela Taxa de Gestão	FLAT	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42	0,00%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 39.845,04	R\$ 195.904,78	R\$ -	R\$ 195.904,78	0,08%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	1ª parcela Agente Fiduciário	FLAT	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,01%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	R\$ 77.404,68	R\$ -	R\$ 77.404,68	0,03%
Oliveira Trust	1ª parcela Instituição Custodiante	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
Oliveira Trust	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	R\$ 22.766,08	R\$ -	R\$ 22.766,08	0,01%
Oliveira Trust	1ª Parcela Escriturador e liquidante CRI	FLAT	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ -	R\$ -	R\$ 11.383,04	R\$ 11.383,04	0,00%
Oliveira Trust	Escriturador e Liquidante (CRI)	ANUAL	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	R\$ 11.383,04	R\$ 45.532,16	R\$ -	R\$ 45.532,16	0,02%
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.691,52	R\$ 5.691,52	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87	R\$ 21.574,35	R\$ -	R\$ 21.574,35	0,01%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R\$ 1.560,00	0,00%	R\$ 1.560,00	R\$ 3.120,00	R\$ 15.600,00	R\$ -	R\$ 15.600,00	0,01%
Total			R\$ 196.225,00		R\$ 210.919,42	R\$ 120.305,64	R\$ 561.782,05	R\$ 162.248,40	R\$ 724.030,45	0,29%



PATRIMAR
Mude para melhor

ANEXO VII

Escritura de Emissão de CCI assinada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

entre

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Emissora

e

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

na qualidade de Custodiante

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

na qualidade de interveniente anuente

Datado de 08 de abril de 2024

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria "S2" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.240.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**"); e

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, companhia aberta registrada na categoria "A" perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320.760, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.128.741, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá em favor da Securitizadora, inicialmente, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie quirografária, de sua 5ª (quinta) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de, inicialmente, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Até Duas Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.*", celebrado em 08 de abril de 2024, entre a Emissora e a Devedora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), sendo que (i) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as "**Debêntures da Primeira Série**" e (ii) as Debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as "**Debêntures da Segunda Série**";

CONSIDERANDO QUE a Emissão será realizada em até duas séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a

quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures (**"Sistema de Vasos Comunicantes"**);

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da Primeira Série (**"Créditos Imobiliários da Primeira Série"**), e dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures da Segunda Série (**"Créditos Imobiliários da Segunda Série"**) e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários da Primeira Série, os **"Créditos Imobiliários"**), com valor de principal de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 20 de abril de 2024 (**"Data de Emissão das Debêntures"**), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora comprometeu-se a utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, ou por suas controladas, nos termos da legislação em vigor, no curso ordinário de seus negócios, integral e exclusivamente para a construção, aquisição e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis, conforme especificados no **Anexo IV** à Escritura de Emissão de Debêntures, devendo a Devedora, se for o caso, transferir os recursos obtidos por meio da Emissão para as suas empresas controladas, coligadas ou sob controle conjunto (**"SPE Investidas"**), bem como tomar todas as providências para que as SPE Investidas utilizem os recursos nos Empreendimentos Imobiliários Elegíveis (**"Destinação de Recursos"**);

CONSIDERANDO QUE a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (**"Resolução CVM 60"**), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, com a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, tem o interesse em emitir até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário, para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural (**"CCI"**), por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que (i) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (**"CCI da Primeira Série"**); e (ii) na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (**"CCI da Segunda Série"**);

CONSIDERANDO QUE as CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 155ª emissão da Securitizadora, em até 2 (duas) séries (**"CRI"**), sendo os CRI da 1ª (primeira) série, os **"CRI da Primeira Série"** e os CRI da 2ª (segunda) série, os **"CRI da Segunda Série"**, os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**"Resolução CVM 160"** e **"Oferta"**, respectivamente), conforme o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 155ª Emissão, em até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Patrimar Engenharia S.A."* (**"Termo de Securitização"**). Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”) e a **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencente ao grupo **UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Paulo, São Paulo, 7º andar (parte), CEP 04.538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**UBS BB**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”) são instituições financeiras devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e foram contratadas pela Emissora para realizar a Oferta, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 155ª (centésima quinquagésima quinta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Virgo Companhia de Securitização com Lastro em Créditos Imobiliários da Patrimar Engenharia S.A.*” (“**Contrato de Distribuição**”);

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Oferta, dentre outros, os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”); (vi) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”); (vii) a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 (“**Lâmina**”); (viii) o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 (“**Aviso ao Mercado**”); (ix) o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”); (x) o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”); (xi) o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) (“**Comunicado ao Mercado**”); e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como “**Documentos da Operação**”); e

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

ISTO POSTO, formalizam, neste ato, o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão CCI**”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

“**Agente Fiduciário**”: A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.

“ANBIMA”: A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº230, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”: Os anexos à presente Escritura de Emissão de CCI, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de CCI, para todos os fins e efeitos de direitos;

“Assembleia Geral”: A Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do Termo de Securitização;

“BACEN”: O Banco Central do Brasil – BACEN;

“B3”: A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

“CCI”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“CRI”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CC;

“Créditos Imobiliários”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“Debêntures”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“Dia(s) Útil(eis)”: Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“IGP-M”: O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“IPCA”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;

“Devedora” ou “Interveniente Anuente”: A **PATRIMAR ENGENHARIA S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“Opção de Lote Adicional”: A Securitizadora, em comum acordo com os Coordenadores e a Devedora, tem a opção de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: Os Coordenadores, por meio do procedimento de coleta de intenções de investimentos nos CRI, verificarão a demanda pelos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, de forma a definir, de comum acordo com a Devedora e a Emissora: **(i)** a quantidade de CRI e, conseqüentemente, de Debêntures a ser alocada em cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e,

consequentemente, das Debêntures; (iii) a remuneração final dos CRI de cada série e, consequentemente, das Debêntures de cada série; e (iv) o volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, considerando o eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional;

“Securitizadora” ou **“Emissora”**: A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“Sistemas de Negociação”: A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação das CCI;

“Termo de Securitização”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI; e

“Titular das CCI”: O titular das CCI a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emite 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, (i) conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da Primeira Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da Primeira Série oriundos das Debêntures da Primeira Série (**“Anexo I”**); e (ii) conforme descrita no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, referente à CCI da Segunda Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da Segunda Série oriundos das Debêntures da Segunda Série (**“Anexo II”**).

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor: O valor total das CCI é, inicialmente, de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures (**“Valor Total da Emissão das CCI”**) e observado o disposto nas Cláusulas 3.1.1 e 3.1.4 abaixo.

3.1.1. O Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, poderão ser diminuídos, desde que observada a quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (**“Montante Mínimo”**).

3.1.2. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de Bookbuilding, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Debêntures e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, após o Procedimento de Bookbuilding, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI, sem necessidade de aprovação das partes de tais instrumentos, ou aprovação em assembleia especial de titulares de CRI ou de Debenturista, observada a quantidade mínima de 200.000

(duzentas mil) Debêntures, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

3.1.3. Também após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, serão identificados (i) o valor total da CCI da Primeira Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, e (ii) o valor total da CCI da Segunda Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série.

3.1.4. O valor final da emissão das CCI, assim como o valor total final da CCI da Primeira Série, e o valor total final da CCI da Segunda Série serão formalizados por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

3.2. Data de Emissão das CCI: 20 de abril de 2024 ("**Data de Emissão das CCI**").

3.3. Quantidade: Serão emitidas, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, até 2 (duas) CCI, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários correspondentes às Debêntures, sendo **(i)** 1 (uma) CCI da Primeira Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, decorrentes das Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** 1 (uma) CCI da Segunda Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, decorrentes das Debêntures da Segunda Série.

3.4. Série e Número: A presente emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo a CCI da Primeira Série de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, e a CCI da Segunda Série de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Debêntures e, conseqüentemente, a quantidade de séries de CCI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, desde que observada o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, conseqüentemente, qualquer uma das CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.

3.4.2. A quantidade de Debêntures, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em assembleia geral dos titulares dos CRI.

3.5. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.6. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, estão especificados no Anexo I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por estas CCI será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7.1. A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI, será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, após a apuração no Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de deliberação societária adicional das Partes ou aprovação em assembleia especial dos titulares de CRI.

3.8. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociada isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação dos patrimônios separados dos CRI.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá fornecer à Custodiante todas as informações necessárias para efetivar a troca de titularidade, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.8.3. Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.7.1, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pelas CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular das CCI será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser depositados pela Devedora diretamente em conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A (341), Agência nº 3100-5, Conta Corrente nº 98448-7 (“**Conta Centralizadora**”).

3.9.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados na Conta Centralizadora, serão computados e integrarão o lastro das CCI e, conseqüentemente, dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e da Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo

76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (**"Medida Provisória 2.158-35"**). Neste sentido, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Debêntures e a Conta Centralizadora:

- (a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese (**"Patrimônio Separado"**);
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade do CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;
- (d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I e no Anexo II.

3.11. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários não serão objeto de atualização monetária.

3.12. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Poderá haver resgate antecipado ou amortização extraordinária das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado, ou resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 7 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Vencimento Final: As CCI terão vencimento final conforme indicado no Anexo I e no Anexo II.

3.16. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo X ao Termo de Securitização e nos Anexos I e II da Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da

emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430, sendo certo que a Emitente utilizará (i) a CCI da Primeira Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série, como lastro na emissão dos CRI da Primeira Série; e (ii) a CCI da Segunda Série, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, como lastro na emissão dos CRI da Segunda Série.

3.19. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I e no Anexo II deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DA CUSTODIANTE

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular das CCI, assim, subrogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pelas CCI.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

4.3. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Geral de titulares dos CRI.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCI: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCI ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou

regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Custodiante: Para o registro e implantação das CCI no Sistema de Negociação, e para a custódia da Escritura de Emissão de CCI pela Custodiante, a remuneração devida à Custodiante, a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), será a seguinte:

(i) Registro e Implantação das CCI: Pela implantação e registro de CCI na B3, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) referente ao registro das CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI e pelos serviços relacionados à custódia, será devido o valor anual de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com o primeiro pagamento a ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) e as demais parcelas na mesma data nos anos subsequentes.

5.3.1. Os valores do subitem (i) acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.2. As parcelas citadas nos itens “i” e “ii” acima deverão ser faturadas exclusivamente pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 e pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0002-00.

5.3.3. Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem (i) da Cláusula 5.3 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas pro rata die, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

5.3.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCI ou mediante

reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam, custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao titulares de CRI.

5.4. Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta Centralizadora com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação (**“Fundo de Despesas”**). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.5. Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações da Custodiante: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações contidas no Anexo I e no Anexo II, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação da B3, bem como por: (i) guarda digital da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; (iv) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e (v) bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

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

6.1.3. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha, no formato “excel”, conforme layout solicitado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como pela custódia

digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer dos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã
CEP 05.501-900, São Paulo - SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

(ii) Se para a Custodiante:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, Bairro Itaim
Bibi
CEP 04534-004, São Paulo – SP
At.: Ricardo Lucas | Hannah D'Angelo
Telefone: (11) 3504-8100
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

(iii) Se para a Devedora:

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte),
Bairro Belvedere
CEP 30.320-760, Belo Horizonte – MG
At.: Felipe Enck Gonçalves
Telefone: (31) 3254-0304
E-mail: felipe.goncalves@patrimar.com.br / ri@patrimar.com.br

7.2.1. 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”.

7.2.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

7.2.3. A mudança de seus dados pelas Partes deverá ser comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”) e do artigo 20 da Lei 10.931, que as CCI são títulos executivos extrajudiciais, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular das CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.6. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.7. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.8. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de

qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.9. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.10. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão; ou, ainda (v) para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding.

8. LEI APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

São Paulo, 08 de abril de 2024.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de Assinaturas 1/3 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem garantia Real, sob a forma Escritural”)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Rosa Hely Sefkianka Rêlli Reger
Assinado por: OLAVO NIEL SAPICHENHO ARELLI MEYER/3507433842
CPF: 3507433842
Data/Hora da Assinatura: 18/04/2024 10:04:09 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAPIWEB RFB v6
805B34379646452

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Tálla Luciana Nô Jôdson
Assinado por: TALITA METEROS RITA CRESTANA/385850808
CPF: 385850808
Data/Hora da Assinatura: 18/04/2024 09:13:24 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAPIWEB RFB v6
696EF32C9493474

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 2/3 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem garantia Real, sob a forma Escritural”)

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

DocuSigned by

Márcio Figueira Júnior

Assinado por: MÍLTON RAPOSO LEITE 01115594473
CPF: 01115594473
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 09:37:53 BRT

ICP-Brasil

0 - ICP-Brasil (OU) - Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C - BR
Emissão: AC VALD RFB v3

5088804FCE314D2...

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by

Márcio Figueira Júnior

Assinado por: RAFAEL CAZENHO PINTO
CPF: 11260169782
Data/Hora da Assinatura: 09/04/2024 10:10:37 BRT

ICP-Brasil

0 - ICP-Brasil (OU) - AC OAB
C - BR
Emissão: AC OAB G3

5088804FCE314D2...

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 3/3 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem garantia Real, sob a forma Escritural”)

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

DocuSigned by
Félicy, Edm. Gonçalves
Assinado por: FÉLICY EDMOND GONCALVES 08607073921
CPF: 03887973921
Data Hora da Assinatura: 08/04/2024 10:09:45 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTIM Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTIM Multipla v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Denyson Porto Teixeira
Assinado por: DENYSON PORTO TEIXEIRA 5708574620
CPF: 5708574620
Data Hora da Assinatura: 08/04/2024 13:07:40 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEE RFB v5
ICP-Brasil

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

ANEXO I – CCI DA PRIMEIRA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de abril de 2024			
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Bairro Butantã							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto nº 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Bairro Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PATRIMAR ENGENHARIA S.A.							
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27							
ENDEREÇO: Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, Bairro Belvedere							
COMPLEMENTO :	sala 1.701 (parte)	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.320-760
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 08 de abril de 2024 entre a PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.128.741 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“Debêntures da Primeira Série”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.							

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento *	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação .	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação .	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação .	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação .	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação .	4.865.553	1,9%
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação .	3.210.463	1,3%
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova Lima/MG – CEP 30.006-250.	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.842.931	2,3%

CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim Florence - Campinas/SP - CEP 13059-039.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068 Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	11.658.645	4,7%
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23575-276.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço - Niterói/RJ - CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funçãoários - Belo Horizonte/MG - CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIM ENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP - CEP 12237-828	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.429.952	2,2%
INDAIATUBA GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu - Indaiatuba/SP - CEP 13332-551	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	12.557.987	5,0%
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34000000	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	16.607.091	6,6%

	Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVES DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 3400610.						
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emilio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP - CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação .	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emilio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP - CEP 12241-200.	JARDINS EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, N°s 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG - CEP 30160-038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIM ENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	11.903.527	4,8%
Brito - Lote 01 - Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 - Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.615.676	2,2%
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 - Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ - CEP 23070-221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis - Belo Horizonte / MG - CEP 31980-150.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	137.643 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	6.140.411	2,5%

Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.1. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029.			
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos exponencialmente de determinada sobretaxa a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitada a até 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos a partir da primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, até a Data de Pagamento subsequente, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.			

7.3. DATA DE VENCIMENTO	20 de abril de 2029.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado pela Devedora conforme os termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou vencimento antecipado, conforme o caso.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO II – CCI DA SEGUNDA SÉRIE

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de abril de 2024			
SÉRIE	2ª	NÚMERO	02	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/MF: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Gerivatiba, nº 207, Bairro Butantã							
COMPLEMENTO	16º andar, Conjunto nº 162	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.501-900
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Bairro Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	13º andar, Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: PATRIMAR ENGENHARIA S.A.							
CNPJ/MF: 23.236.821/0001-27							
ENDEREÇO: Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, Bairro Belvedere							
COMPLEMENTO :	sala 1.701 (parte)	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.320-760
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 5ª (Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em até 2 (Duas) Séries, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Patrimar Engenharia S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 08 de abril de 2024 entre a PATRIMAR ENGENHARIA S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Stael Mary Bicalho Motta Magalhaes, nº 521, sala 1.701 (parte), Bairro Belvedere, CEP 30.320-760, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 23.236.821/0001-27, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.128.741 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, na categoria “S2” perante a CVM, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto nº 162, Bairro Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35.300.240.949 (“Emissora”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (primeira) série da 5ª (quinta) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de							

Emissão de Debêntures (“**Debêntures da Primeira Série**”), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, nos termos das Cláusulas 3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*” (“**Escritura de Emissão de CCI**”).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Denominação do Empreendimento *	Endereço	SPE	Participação Societária da Emissora na SPE	Matrículas	Status	Destinação (R\$)	Percentuais CRI
ALTA VISTA ESTORIL Q86	Rua Deputado Dênio Moreira, nº 100 - Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-025.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	165.807 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	LANÇADO Com incorporação	1.629.943	0,7%
GRAND QUARTER - RIO 2 / LOTE 2 - RIO 2	Rua Franz Weissman, nº 660 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-051.	SPE RIO 2 LTDA	100,0%	476.836 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	LANÇADO Com incorporação	33.680.176	13,5%
LUCÍLIA	Rua Lucília R. Caroba, nº 215 - Campo Grande - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23085-590.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	54.535 Registrada perante o 12º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	LANÇADO Com incorporação	7.172.115	2,9%
RUA GUAICUÍ	Rua Guaicuí, nº 265 - Luxemburgo - Belo Horizonte/MG – CEP 30380-342.	LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE	100,0%	168.240 Registradas perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação	12.560.574	5,0%
AMERICAS	Lote 1 e 2 - Avenida das Americas - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22793-000	SPE DAS AMERICAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,0%	454.635 454.636 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	LANÇADO Com incorporação	26.750.271	10,7%
ARROIO PAVUNA	Lote 03 - Avenida Canal do Arroio Pavuna, Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ – CEP 22775-020	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	106.588 Registrada perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.	À LANÇAR Sem incorporação	4.865.553	1,9%
BELA VISTA ESTORIL Q100	Rua Paulo Piedade Campos, nº 2160- Estoril - Belo Horizonte/MG – CEP 30494-060.	NISGE ESTORIL EMPREENDIMENTOS LTDA.	100,0%	167.015 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MS.	À LANÇAR Com incorporação	3.210.463	1,3%
BUFFET - AVENIDA DE LIGAÇÃO	Avenida Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº 20 - lote 1, Serra do Curral Del Rey, Nova	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	33.179 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação	5.842.931	2,3%

	Lima/MG – CEP 30.006-250.						
CAMPO GRANDE - MANGABA	GLEBA 88 Antiga Gleba 1 Sítio Campo da Mangabeira - Rua Professora Arracy Caixeta Barbosa, SN, bairro Jardim Florence - Campinas/SP – CEP 13059-039.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	265.068 Registrada perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	11.658.645	4,7%
DECAMINADA	Avenida Padre Guilherme Decaminada, bairro Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ – CEP 23575-276.	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	209.949 Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	8.359.480	3,3%
FELICIANO SODRÉ	Avenida Feliciano Sodré, nº 282 - São Lourenço – Niterói/RJ – CEP 24030-011.	FELICIANO SODRÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	100,0%	4190A Registrada perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	21.495.699	8,6%
FERNANDES TOURINHO	Rua Fernandes Tourinho, nºSN - Savassi/Funçãoários - Belo Horizonte/MG – CEP 30112004	FERNANDES TOURINHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	100,0%	7315 7548 8671 8376 8407 9322 8284 8377 7227 279 1391 376 3173 1631 3403 1689 2326 9001 Registradas perante o 9º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.613.997	3,0%
RAIMUNDO BARBOSA	Rua Raimundo Barbosa Nogueira, nº50 - Palmeiras - São José dos Campos/SP – CEP 12237-828	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	24244 24873 24874 27172 40705 40706 40707 40708 40709 40710 40711 40712 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.429.952	2,2%
INDAIATUBA - GIUSEPPE	Alameda José Amstalden, nº 442, Bela Vista, Gleba M - Recanto São Judas Tadeu – Indaiatuba/SP – CEP 13332-551	CONSTRUTOR A NOVOLAR LTDA	100,0%	130.593 Registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	12.557.987	5,0%
JARDINAVES 3	Lotes 42, 43, 44, 50, 55, 57 = RUA - AFONSO PENA MASCARENHAS - SN, Jardinaves - Nova Lima/MG - CEP 34006112 Lotes 58, 60, 62 = RUA - CEL JOSE OLIMPIO DE FREITAS COSTA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG	PATRIMAR ENGENHARIA S/A	100,0%	26846 / 26847 / 966 / 5695 / 4551 / 13775 / 23013 / 14637 / 13822 / 26849 / 26850 / 27131 / 701 / 702 / 43765 / 11221 / 4403 / 35806 / 29606 / 26851 / 10090 / 10091 / 36402 / 9282 / 10092 / 49249 / 49250 / 49104 / 9283 / 26852 / 6709 / 9030 / 9031 / 2263 Registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.	À LANÇAR Sem incorporação .	16.607.091	6,6%

	– CEP 34000000 Lotes 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 78 = RUA - JOSÉ ESTEVEZ DE AVILA-SN, Jardinaves - Nova Lima/MG – CEP 3400610.						
GREEN VIEW	Lote 1 - Rua Emílio Marelo, nº 501, Bairro: Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241- 200.	JARDINS EMPREENDMI ENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.242 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	LANÇADO Com incorporação .	9.552.472	3,8%
SUNSET VIEW	Lote 2 - Rua Emilio Marelo, nº 551, no Lote 02, do Bairro Limoeiro, na cidade de São José dos Campos/SP – CEP 12241- 200.	JARDINS EMPREENDMI ENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100%	265.243 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP.	À LANÇAR Sem incorporação .	9.552.472	3,8%
Rua Espírito Santo (Edifício José Torres Franco)	Rua Espírito Santo, Nºs 2.674 e 2.700, Lourdes, Belo Horizonte/MG – CEP 30160- 038.	ESPIRITO SANTO EMPREENDIM ENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	100%	140.326 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	LANÇADO Com incorporação .	11.903.527	4,8%
Brito – Lote 01 – Quadra F (Novolar Alamedas do Brito)	Lote 01 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração) - Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070- 221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	5.615.676	2,2%
Brito - Lote 02 - Quadra F - Mod 1 (Novolar Bosques do Brito)	Lote 02 da Quadra F do loteamento do antigo lote 04 do PAL 26808 – Estrada do Campinho (ainda não possui numeração)- Campo Grande – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23070- 221.	SPE CAMPINHO EMPREENDIM ENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	34.001 Registrada perante o 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.	À LANÇAR Sem incorporação .	7.401.451	3,0%
Novolar Valência	Rua São Dimas, nº 365 - Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIM ENTOS	100%	137.643	LANÇADO	6.140.411	2,5%

	– CEP 31980-150.	IMOBILIARIOS LTDA		Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	Com incorporação		
Novolar Sevilha	Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 23.275 Bairro Aarão Reis – Belo Horizonte / MG – CEP 31980-115.	SPE OPERARIO SILVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100%	138.052 Registrada perante o 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Com incorporação	6.140.411	2,5%
Marques de Marica	Marquês de Maricá, nº 229, Santo Antonio - Belo Horizonte/MG – CEP 30350-070.	MARQUES DE MARICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE (MG0020) LTDA	100%	49.757 Registrada perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.	À LANÇAR Sem incorporação	7.054.883	2,8%
Despesas Flat e Comissionamento:						7.203.819	2,9%
TOTAL:						250.000.000	100,0%
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.5. PRAZO				Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de abril de 2029.			
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO				O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. As Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> limitados à variação acumulada de 114% (cento e quatorze por cento) da Taxa DI, observado os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, de acordo com a fórmula constantes da Escritura de Emissão de Debêntures.			
7.7. DATA DE VENCIMENTO				20 de abril de 2029.			
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS				Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.			
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO				O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal			

PRINCIPAL	Unitário, conforme o caso, das Debêntures será amortizado pela Devedora conforme os termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração será paga nos meses de outubro e abril, sem carência, conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures anexo à Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, ou na data de Resgate Antecipado Total Facultativo (conforme definido na Escritura de Emissão), de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido na Escritura de Emissão), de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou vencimento antecipado, conforme o caso.
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	



PATRIMAR

Mude para melhor

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 155ª (CENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PATRIMAR ENGENHARIA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS