



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 355ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA

Emissora



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

(Companhia Aberta)

CNPJ nº 08.769.451/0001-08

14 de setembro de 2021.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

I. como securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da Isec Securitizadora S.A. sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

II. como agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514 e da Resolução CVM 17/2021:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos CRI (conforme definido abaixo), da 355ª série da 4ª emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514”), a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Instrução CVM 414”), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“ <u>Ajuste do Preço de Cessão</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 2.11. abaixo.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”	a alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel a ser constituída pela Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ <u>Alienação Fiduciária do Imóvel Rural</u> ”	a alienação fiduciária sobre a totalidade do Imóvel Rural a ser constituída pela Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar

	o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.
“ <u>Alugueis</u> ”	os alugueis mensais que a Locatária comprometeu-se a pagar à Cedente, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, em contraprestação à locação do Imóvel.
“ <u>ANBIMA</u> ”	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ”, “ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”	a assembleia de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.1. abaixo.
“ <u>BACEN</u> ”	o Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Depositário</u> ”	a instituição financeira na qual a Conta Vinculada é mantida, conforme indicada no Contrato de Conta Vinculada.
“ <u>Banco Liquidante</u> ” e “ <u>Escriturador</u> ”	significa o BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”	os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>B3 (Segmento CETIP UTM)</u> ”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTM, sociedade anônima de capital aberto, 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/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
“ <u>CCI</u> ”	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI sob a forma escritural, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários com vencimento a partir do mês de julho de 2021.
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>Fundo</u> ”	significa o PIEMONTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.777, 2º Andar, Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ sob nº 36.258.924/0001-30, por sua administradora Índigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, 888, 1º andar – conjuntos 15, 16, 17 e 18, Edifício Spazio D’Oro, Itaim Bibi, CEP 04533-003, inscrita no CNPJ sob nº 00.329.598/0001-67, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de

	carteira de títulos e valores mobiliários através do ato declaratório nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005.
“ <u>Cessão de Créditos</u> ”	a cessão realizada em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Securitizadora, dos Créditos Imobiliários, no âmbito do Contrato de Cessão.
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”	a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, a ser constituída pela Locatária, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento dos Aluguéis e demais Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>CETIP21</u> ”	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTMV).
“ <u>Compromisso de Venda e Compra</u> ”	o “Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças”, celebrado entre o Cedente e a Locatária, em 14 de setembro de 2021, por meio do qual a Locatária prometeu a venda do Imóvel ao Cedente.
“ <u>Comunicação de Recompra Compulsória</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.2 abaixo.
“ <u>Comunicação de Recompra Facultativa</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.3. abaixo.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	a conta corrente de titularidade da Securitizadora (patrimônio separado relativo aos CRI) nº 3397-9, agência nº 3395, do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), vinculada aos CRI.
“ <u>Conta Vinculada</u> ”	a conta corrente nº 9282-5, agência nº 0292-5, do Banco Bradesco S.A. (n.º 237), de titularidade da Locatária, movimentada e administrada exclusivamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Conta Vinculada, para os fins e nas condições estabelecidas nos referidos instrumentos.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração da Escritura de Transferência do Imóvel.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural</u> ”	significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Locatária, na qualidade de proprietária e fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.
“ <u>Contrato de Conta Vinculada</u> ”	O “Contrato de Prestação de Serviços de Depositário”, a ser celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Locatária e a Securitizadora.

<u>“Contrato de Cessão”</u>	o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente e a Emissora, em 14 de setembro de 2021.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Locatária, na qualidade de titular e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e o Cedente, na qualidade de interveniente anuente, para a constituição da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.
<u>“Contrato de Conta Vinculada”</u>	o “Contrato de Prestação de Serviços de Depositário”, a ser celebrado entre o Banco Bradesco S.A., a Locatária e a Emissora.
<u>“Contrato de Direitos Creditórios (Bradesco)”</u>	O “Contrato para Prestação de Serviços para Arrecadação”, celebrado entre a Locatária e o Banco Bradesco S.A., em 05 de maio de 2006, por meio do qual é regrado o direito da Locatária em receber os Direitos Creditórios (Bradesco).
<u>“Contrato de Direitos Creditórios (Enel)”</u>	São, em conjunto, (i) o “Contrato de Prestação de Serviços”, celebrado entre a Locatária e a Enel X Brasil S.A, em 23 de julho de 2019, para a arrecadação nas contas relativas à Eletropaulo, (ii) o “Contrato de Prestação de Serviços”, celebrado entre a Locatária e a Enel X Brasil S.A, em 22 de agosto de 2019, para a arrecadação nas contas relativas à Celg, (iii) o “Contrato de Prestação de Serviços”, celebrado entre a Locatária e a Enel X Brasil S.A, em 15 de agosto de 2019, para a arrecadação nas contas relativas à Ampla, e (iv) o “Contrato de Prestação de Serviços”, celebrado entre a Locatária e a Enel X Brasil S.A, em 22 de agosto de 2019, para a arrecadação nas contas relativas à Coelce, por meio dos quais é regrado o direito da Locatária em receber os Direitos Creditórios (Enel).
<u>“Contrato de Direitos Creditórios (Itaú)”</u>	O Contrato DAI - Débito Automático Itaú, celebrado entre a Locatária e Banco Itaú Unibanco S.A., em 19 de janeiro de 2016, por meio do qual é regrado o direito da Locatária em receber os Direitos Creditórios (Itaú).
<u>“Contratos de Direitos Creditórios”</u>	são, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de Direitos Creditórios (Bradesco); (ii) Contrato de Direitos Creditórios (Enel); e (iii) Contrato de Direitos Creditórios (Itaú).
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	o “ <i>Contrato de Coordenação, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 355ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização</i> ” celebrado entre a Securitizadora, a Locatária e a Cedente em 14 de setembro de 2021.
<u>“Contrato de Locação”</u>	o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre a Cedente e a Locatária, por meio do qual foram estabelecidos os termos e

	condições para a locação atípica do Imóvel, celebrado nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245.
“ <u>Contratos de Garantia</u> ”	são, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.
“ <u>Controle</u> ”, “ <u>Controlador</u> ” ou “ <u>Controlada</u> ”	tem o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	a totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contrato de Locação, representados pela CCI, que compreendem, as obrigações assumidas pela Locatária nos termos do referido instrumento, incluindo, entre outras obrigações, a de pagar ao Fundo a totalidade dos valores de Aluguéis, conforme previstos no referido instrumento e seus devidos acréscimos, o que inclui todos e quaisquer valores, presentes e futuros, devidos pela Locatária, em decorrência da locação do Imóvel, bem como todos os seus acessórios e garantias, tais como atualização monetária anual, todas as multas, juros de mora, penalidades, indenizações, seguros, quaisquer direitos, prerrogativas e garantias assegurados à Cedente em razão de sua titularidade sobre o Imóvel, e todos os demais encargos, despesas e direitos previstos no Contrato de Locação.
“ <u>CRI</u> ”	os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 355ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	para fins de constituição de quórum todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos aqueles CRI mantidos em tesouraria e/ou canceladas pela Emissora, Cedente e/ou por suas respectivas Controladas e, ainda, adicionalmente, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora ou à Cedente; (ii) a qualquer Controladora, a qualquer Controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.
“ <u>CVM</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo.
“ <u>Datas de Integralização</u> ”	cada data em que ocorrer a subscrição e integralização de CRI.
“ <u>Data de Emissão da CCI</u> ”	14 de setembro de 2021.
“ <u>Data de Emissão dos CRI</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.11 abaixo.
“ <u>Data de Início da Amortização</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.8 abaixo.
“ <u>Data de Início da Remuneração</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.8 abaixo.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 3.1.12 abaixo.

“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	as despesas iniciais previstas na Cláusula 13.2 abaixo.
“ <u>Despesas da Operação</u> ”	as despesas da operação previstas na Cláusula 13.2 abaixo.
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”	as despesas recorrentes previstas na Cláusula 13.2 abaixo.
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Direitos Creditórios (Bradesco)</u> ”	todo e qualquer direito a que a Locatária faz jus de acordo com o Contrato de Direitos Creditórios (Bradesco), observado o disposto no referido contrato, neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos (Bradesco).
“ <u>Direitos Creditórios Conta Vinculada</u> ”	Todo e qualquer direito a que a Locatária faz jus em razão da titularidade da Conta Vinculada, incluindo, mas não se limitando a, todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos e a serem detidos como resultado dos valores depositados, a qualquer tempo, na Conta Vinculada, incluindo os Direitos Creditórios (Bradesco), os Direitos Creditórios (Enel) e os Direitos Creditórios (Itaú), assim como os valores enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.
“ <u>Direitos Creditórios (Enel)</u> ”	todo e qualquer direito a que a Locatária faz jus de acordo com o Contrato de Direitos Creditórios (Enel), observado o disposto no referido contrato, neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos (Enel).
“ <u>Direitos Creditórios (Itaú)</u> ”	todo e qualquer direito a que a Locatária faz jus de acordo com o Contrato de Direitos Creditórios (Itaú), observado o disposto no referido contrato, neste instrumento e no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos (Itaú).
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	são, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios (Bradesco); (ii) Direitos Creditórios (Enel); (iii) Direitos Creditórios (Itaú); (iv) Direitos Creditórios Conta Vinculada.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de CCI, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) o Contrato de Locação; (iv) o Compromisso de Venda e Compra, (v) este Termo de Securitização, (vi) o Contrato de Distribuição, (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária, (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural, (x) os boletins de subscrição dos CRI, e (xi) os demais documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.
“ <u>Emissão</u> ”	a presente emissão de CRI, a qual constitui a 355ª Série da 4ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo.
“ <u>Encargos Moratórios</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.14 abaixo.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças</i> ”, celebrada em 14 de setembro de 2021 pela Cedente e pelo Agente Fiduciário.
“ <u>Escritura de Transferência do Imóvel</u> ”	A escritura de venda e compra e transferência definitiva do Imóvel pela União Federal para a Locatária, nos termos do Contrato de Promessa de Compra e Venda, <i>celebrado</i> entre a União Federal e a Locatária, em 30 de outubro de 2012.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”	significam os eventos listados na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão, que dão ensejo à obrigação da Cedente de, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido, recomprar a CCI representativa do Crédito Imobiliário, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo e daquele Contrato de Cessão.
“ <u>Evento de Multa Indenizatória</u> ”	significam os eventos listados na Cláusula 7.4. do Contrato de Cessão, que dão ensejo à obrigação da Cedente de pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória prevista naquele mesmo Contrato de Cessão.
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	significa o fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora na data de integralização dos CRI, no montante de R\$20.000,00 (vinte mil reais), recomposto periodicamente pela Cedente, observado o disposto na cláusula 13.1. deste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	são, quando mencionadas em conjunto: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.
“ <u>Imóvel</u> ”	significa o imóvel urbano localizado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, objeto da Matrícula n.º 56.282 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF, localizado na Quadra 915, Lote nº 73 – A, do SGA/SUL, e cadastrado no Governo do Distrito Federal sob o contribuinte de n.º 45176302.
“ <u>Imóvel Rural</u> ”	significa o imóvel rural localizado na Cidade de Cristalina, no Estado de Goiás, objeto das Matrículas n.º 26.692 e 26.693 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cristalina - GO, cujas coordenadas geográficas configuram 47°36' de longitude Oeste (VV) e 16°45' de Sul (S), com área total de 417.75 há, que será objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.
“ <u>Indenização</u> ”	significa a indenização e demais encargos previstos no Contrato de Locação.

“ <u>Instrução CVM 414</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo.
“ <u>Instrução CVM 471</u> ”	Instrução CVM nº 471, de 8 de agosto de 2008, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Em certificados de depósitos bancários com liquidez diária, emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings; e/ou (b) Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (ii) Fundos de investimento de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; e/ou (iii) Operações compromissadas, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco equivalente, no mínimo, a (a) AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings; e/ou (b) Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.
“ <u>IBGE</u> ”	o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IPCA</u> ”	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
“ <u>IPTU</u> ”	o Imposto Predial e Territorial Urbano.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 8.245</u> ”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo.
“ <u>Locatária</u> ”	a LEGIÃO DA BOA VONTADE , associação privada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sérgio Tomás, n.º 740, 6º andar, Bom Retiro, inscrita no CNPJ sob n.º 33.915.604/0001-17.

“ <u>MDA</u> ”	o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTVM).
“ <u>Melhores Esforços</u> ”	sujeito à legislação em vigor aplicável e desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, a Securitizadora realizará a distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação, em montante equivalente ao Valor Total da Emissão.
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”	na ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória, a multa indenizatória, a título de indenização, a ser paga pelo Cedente à Emissora, nos termos das Cláusulas 7.4 e 7.5 do Contrato de Cessão e na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente: (i) ao Saldo Devedor dos CRI, calculado na forma prevista na Cláusula 6.1. do presente Termo de Securitização, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data; (ii) caso sejam devidos, dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Multa Indenizatória, apurado na referida data, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização; e (iii) decrescido do saldo do Fundo de Despesas.
“ <u>Notificação de Evento de Multa Indenizatória</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 6.3.2. abaixo.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	São todas as obrigações assumidas pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, pela Locatária, nos termos do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural, incluindo, mas não se limitando a: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (a) pela Locatária, nos termos do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas e juros de mora, bem como o pagamento da Multa por Rescisão Antecipada (conforme definido neste Contrato de Cessão), na ocorrência de qualquer evento que enseje o pagamento de tais valores, bem como (b) pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao

	pagamento de multas e juros de mora, bem como o pagamento da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra Compulsória e/ou do Valor de Recompra Facultativa, na ocorrência de qualquer evento que enseje o pagamento de tais valores; (ii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos relativos aos Créditos Imobiliários; (iii) Qualquer custo ou recursos necessários para arcar com as despesas da operação, em caso de inadimplemento do Contrato de Locação e dos Contratos de Garantia; (iv) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionados com os Créditos Imobiliários. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo o Cedente ou a Locatária se escusarem do cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“ <u>Oferta</u> ”	a presente distribuição pública de CRI com esforços restritos de distribuição, que será realizada nos termos da Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414.
“ <u>Ordem de Prioridade de Pagamentos</u> ”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se limitando, aos valores dos pagamentos referentes ao Resgate Antecipado Facultativo Total, ao <u>Resgate Antecipado Compulsório Total</u>, à Multa Indenizatória e à Multa por Rescisão Antecipada), valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) Pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento e constituição do Fundo de Despesas; (ii) Pagamento de parcelas de juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados a tais parcelas, caso existam;

	(iii) Pagamento de parcela de Remuneração dos CRI imediatamente vincenda; (iv) Amortização dos CRI; (v) Devolução de eventual sobejo dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se limitando, aos valores dos pagamentos referentes à Resgate Antecipado Facultativo Total, ao <u>Resgate Antecipado Compulsório Total</u>, à Multa Indenizatória e à Multa por Rescisão Antecipada) ao Cedente; e (vi) Resgate Antecipado Facultativo Total, <u>Resgate Antecipado Compulsório Total</u> dos CRI em razão da antecipação de Créditos Imobiliários, recompra facultativa dos Aluguéis, recompra compulsória dos Aluguéis e Multa Indenizatória.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização, inclusive, e termina na primeira data de pagamento dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na data de pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na data de pagamento dos CRI subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”	os investidores que sejam: (i) pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Cedente, e/ou Emissora, de suas respectivas controladoras e/ou de suas respectivas Controladas e/ou outras pessoas vinculadas à Emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoas físicas e/ou jurídicas e/ou administradores da Emissora e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Cedente e/ou qualquer dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Emissora, à Cedente e/ou qualquer dos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com a Emissora, a Cedente e/ou qualquer dos Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Cedente e/ou qualquer dos Participantes Especiais ou por pessoas

	a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora e/ou qualquer dos Participantes Especiais, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 abaixo.
“ <u>Preço de Recompra Compulsória</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.2. abaixo.
“ <u>Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
“ <u>Resolução CVM 17</u> ”	Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1. abaixo.
“ <u>Reunião da Diretoria da Emissora</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.
“ <u>Reunião de Diretoria da Locatária</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 2.1.1 abaixo.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
“ <u>Remuneração dos CRI</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.6 abaixo.
“ <u>Saldo Remanescente do CRI</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 6.1. abaixo.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”	tem o significado previsto no preâmbulo.
“ <u>Titulares de CRI</u> ”	são os subscritores de CRI no âmbito da Oferta ou aqueles que vierem a adquirir CRI no mercado secundário.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.4 abaixo.
“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”	tem o significado previsto na Cláusula 5.1. abaixo.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”	tem o significado atribuído na Cláusula 3.1.3 abaixo.

1.1.1.1. Adicionalmente, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos

incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; (vii) todas as referências à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (viii) os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência; e (ix) a interpretação desse Termo deverá ser realizada em conjunto com os demais Documentos da Operação.

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

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.

2.1.1. A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

2.1.2. Adicionalmente, a celebração do Compromisso de Venda e Compra, do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, dos Contrato de Garantia, a realização da Operação de Securitização e a assinatura dos documentos relacionados à Oferta, foram aprovadas, conforme aplicável: (i) pela Assembleia Geral de Cotistas do Cedente, realizada em 26 de agosto de 2021 (“Assembleia Geral de Cotistas”), e (ii) pela Reunião de Diretoria da Locatária, realizada em 14 de setembro de 2021 (“Reunião de Diretoria da Locatária”).

2.2. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos nos termos da CCI e do Contrato de Cessão.

2.3. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

2.4. O Regime Fiduciário, a ser instituído pela Emissora conforme previsto neste Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931. Uma vez devidamente registrado o Termo de Securitização, a Instituição Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo I a este Termo.

2.5. A Emissão dos CRI será realizada em conformidade com o disposto no inciso II do § 4º do artigo 5º da Instrução CVM 414, sendo dispensado o arquivamento na CVM e a elaboração das demonstrações financeiras na forma prevista no inciso III do §1º do art. 5º da Instrução CVM 414, tendo em vista que os CRI serão objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

2.6A Oferta, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins informativos à base de dados daquela ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, e do artigo 12 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.

2.7 Sem prejuízo da dispensa de registro da Oferta perante a CVM, prevista na Cláusula 2.5 acima, em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, nos Anexos III e IV ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

2.8 A Emissão e a Oferta estarão sujeitas à perfeita formalização de todos os documentos relativos aos CRI, entendendo-se como tal (i) a sua lavratura ou assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, (ii) as respectivas aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto, (iii) recebimento pela Emissora de parecer legal, emitido por escritório especializado, atestando a viabilidade e legalidade da operação de securitização pretendida pelas partes, e (iv) adimplemento de eventuais condições previstas em qualquer dos documentos relativos aos CRI, incluindo, sem limitação, as condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição.

2.9 Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo IX ao presente Termo de Securitização, incluindo a identificação da Cedente e do Imóvel, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais aqui descritas, são oriundos do Contrato de Locação.

2.10 Os Créditos Imobiliários serão adquiridos, de forma final, irrevogável e irretratável, e o pagamento do Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão) será realizado pela Emissora após a verificação e atendimento e/ou renúncia, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão e integralização dos CRI, implicando, desta forma, na transferência definitiva da plena titularidade dos Créditos Imobiliários para a Emissora.

2.11. Não obstante o estabelecido na Cláusula 2.10 acima, será devido pela Emissora ao Cedente o montante equivalente ao eventual sobejo dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se limitando, aos valores dos pagamentos referentes à Resgate Antecipado Facultativo Total, ao Resgate Antecipado Compulsório Total, à Multa Indenizatória e à Multa por Rescisão Antecipada), nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos (“Ajuste do Preço de Cessão”), sendo que os valores do Ajuste do Preço de Cessão deverão ser pagos pela Emissora ao Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de qualquer pagamento no âmbito dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

3.1.1. *Emissão e Série*: 355ª série da 4ª emissão da Emissora;

3.1.2. *Quantidade de CRI*: emitidos 48.701 (quarenta e oito mil e setecentos e um) CRI;

3.1.3. *Valor Total da Emissão*: o valor total da emissão será de R\$ 48.701.000,00 (quarenta e oito milhões e setecentos e um mil reais) (“Valor Total da Emissão”);

3.1.4. *Valor Nominal Unitário*: de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI (“Valor Nominal Unitário”);

3.1.5. *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada do IPCA, conforme calculado na cláusula 5.1 abaixo;

3.1.6. *Juros Remuneratórios*: A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios equivalentes a 9,2500% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento.

3.1.7. *Classificação Anbima*: Os CRI são classificados nas categorias “corporativo”, “concentrado” e, no que tange ao tipo de contrato do qual são oriundos, “locação/arrendamento/superfície”.

3.1.8. *Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI*:

(a) Amortização: O Valor Nominal Unitário será amortizado mensalmente, sendo o primeiro pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário a ser realizado em 20 de outubro de 2021 (“Data de Início da Amortização”), com as parcelas seguintes pagas mensalmente, até a Data de Vencimento, observadas as

datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização e a Ordem de Prioridade de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado previstas neste Termo de Securitização; e

(b) Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, sendo o primeiro pagamento a ser realizado em 20 de outubro de 2021, com as parcelas seguintes pagas mensalmente, até a Data de Vencimento, observadas as datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

3.1.9. *Regime Fiduciário:* o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, na forma dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

3.1.8.1 Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, agrupados em Patrimônio Separado constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula 9 abaixo e conforme descrito no Contrato de Cessão;

3.1.10. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:* os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente na B3 (Segmento CETIP UTVM); e (ii) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente pela B3 – Segmento CETIP UTVM;

3.1.11. *Data e Local de Emissão dos CRI:* 14 de setembro de 2021 (“Data de Emissão dos CRI”). O local de emissão dos CRI é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.12. *Prazo e Vencimento:* os CRI têm prazo de vigência de 5.487 (cinco mil quatrocentos e oitenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 22 de setembro de 2036 (“Data de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização;

3.1.13. *Local de Emissão:* cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

3.1.14. *Encargos Moratórios:* Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Cedente de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso; e (iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE (“Encargos Moratórios”);

3.1.15. *Forma e Comprovação de Titularidade*: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (i) extrato de posição de custódia expedido pela B3 (Segmento CETIP UTMV), em nome de cada titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTMV); ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas pela B3 (Segmento CETIP UTMV) em nome de cada titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTMV);

3.1.16. *Locais de Pagamento*: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (Segmento CETIP UTMV), quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTMV). Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 (Segmento CETIP UTMV), em qualquer data de pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;

3.1.17. *Atraso no Recebimento dos Pagamentos*: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;

3.1.18. *Prorrogação dos Prazos*: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento;

3.1.18.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis entre a data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, com exceção da Data de Vencimento;

3.1.19. *Pagamentos*: Os pagamentos dos Aluguéis e de quaisquer outros valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão realizados diretamente pela Locatária à Emissora na Conta Centralizadora, e ocorrerão no dia 15 (quinze) ou dia útil subsequente de cada mês, caso o dia 15 (quinze) não seja dia útil, na forma prevista na CCI, no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão;

3.1.19.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, sendo de sua competência: (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e na

Escritura de Emissão da CCI; (ii) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Locatária por conta dos Créditos Imobiliários e da CCI; (iii) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face da Locatária, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Locação, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução da Garantia; e (iv) inserir as informações relacionadas à execução das tarefas aqui previstas em relatório a ser encaminhado ao Agente Fiduciário, responsável pelo acompanhamento da atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto.

3.1.19.2. A Securitizadora efetuará, direta ou indiretamente, a cobrança da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários em atraso, obrigando-se a: (i) adotar, de forma diligente, todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, sendo que todas as Despesas Iniciais e o Fundo de Despesas (conforme abaixo definidos) serão pagos através de desconto do Preço de Aquisição, e, na insuficiência do Fundo de Despesas, a sua recomposição, bem como todas as despesas necessárias serão arcadas exclusivamente pelos Créditos Imobiliários, observado o previsto na Cláusula 13.1 deste Termo; e (ii) acompanhar, de forma ativa, o andamento das ações judiciais ajuizadas pela Emissora, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal.

3.1.20. *Ordem de Alocação dos Pagamentos:* o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários será alocado observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, (ii) Encargos Moratórios; (iii) Remuneração dos CRI, com base no respectivo Valor Nominal Unitário; e (iv) amortização do Valor Nominal Unitário;

3.1.21. *Garantia Flutuante:* os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI;

3.1.22. *Garantia:* em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, a Locatária constituiu as Garantias em favor da Emissora. A excussão dessas Garantias, se ocorrer, deverá observar as disposições constantes nos Contratos de Garantia, as quais deverão prevalecer, em caso de dúvida ou conflito, em relação a qualquer outra disposição prevista nos instrumentos desta Operação de Securitização;

3.1.22.1 Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;

3.1.23. *Coobrigação da Emissora:* não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

3.1.24. *Vinculação dos Pagamentos:* os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por

força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Cedente e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Anexo VIII deste Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM 476, com intermediação da Emissora, sob regime de Melhores Esforços de colocação.

3.2.1 No âmbito da Oferta será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que os CRI serão distribuídos publicamente a no máximo 50 (cinquenta) investidores que sejam considerados como profissionais, nos termos do Art. 9º-A da Instrução CVM 539 (“Investidores Profissionais”).

3.2.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais sem fixação de lotes máximos ou mínimos, que poderão ser negociados no mercado secundário entre investidores que sejam, pelo menos, considerados como qualificados, nos termos do Art. 9º-B e do Art. 9º-C da Instrução CVM 539, por meio do CETIP21, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais e desde que cumpridas, pela Emissora, as obrigações estabelecidas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.2.3. Cumpridas as Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a Emissora realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais, que participarão da Oferta por meio da apresentação

de Boletins de Subscrição, durante todo o período compreendido entre os 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do seu início, conforme comunicado de início enviado à CVM, podendo ser prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias, em comum acordo entre a Cedente e a Emissora (“Período de Colocação”).

3.2.4. A colocação dos CRI será realizada observando o seguinte:

- (i) o público alvo da Oferta serão Investidores Profissionais;
- (ii) em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta pública distribuída com esforços restritos deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476;
- (iii) no âmbito da Oferta será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo que somente 50 (cinquenta) Investidores Profissionais poderão subscrever ou adquirir os CRI. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 3º da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta, fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como único investidor para os fins dos limites previstos neste item;
- (iv) a Emissora organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica;
- (v) no ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará declaração atestando, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 476, a respectiva condição de Investidor Profissional, bem como sua ciência, entre outros, de que (a) a Oferta não foi registrada perante a CVM e seu registro na ANBIMA está condicionado à expedição pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA de diretrizes específicas para o cumprimento de tal obrigação, até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM; (b) os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas no Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa com todos os termos e condições dos CRI e do Termo de Securitização; (c) efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e da Cedente e concorda expressamente com todos os termos e condições da Emissão e da Oferta; e (d) assinou a competente Declaração de Investidor Profissional;
- (vi) a Emissora compromete-se a não realizar e a não autorizar a realização da busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços

públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476;

(vii) as integralizações deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição dos referidos CRI;

(viii) o Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização dos CRI no mesmo dia de sua subscrição; e

(ix) em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

3.2.5. A alocação dos CRI será realizada de forma discricionária, não havendo fixação de lotes máximos ou mínimos. A Emissora organizará a colocação dos CRI perante os Investidores Profissionais interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

3.2.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, o Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização contêm as declarações da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

3.3. O Escriturador atuará, como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

3.3.1 O Escriturador poderá ser substituído (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

3.4. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3 (Segmento CETIP UTMV).

3.4.1 O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral, caso: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato de prestação de serviços de Banco Liquidante, (ii) se a Emissora ou o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, sofrer intervenção do Banco Central, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Geral para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Data de Integralização” e “Preço de Integralização”).

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. *Atualização do Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação anual acumulada do IPCA/IBGE (“Atualização Monetária”), na Data de Atualização (conforme abaixo definida), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao seu saldo, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

5.1.1. A Atualização Monetária dos CRI será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VN \times C,$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

Onde:

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao respectivo Mês de Atualização, em resumo, sendo utilizado o mesmo número índice do IPCA para atualização anual do Contrato de Locação.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior última Data de Atualização, em resumo, sendo utilizado o mesmo número índice do IPCA para atualização anual do Contrato de Locação. Para a primeira Data de Atualização, será utilizado o número índice do IPCA referente a agosto de 2021.

Sendo que:

- A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, no dia 20 de outubro, ou próximo Dia Útil, de cada ano (“Data de Atualização”), sendo a primeira data de atualização em 20 de outubro de 2022.;
- o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

5.1.1. A atualização monetária dos CRI será sempre calculada e realizada da mesma forma prevista para os Créditos Imobiliários, valendo-se, inclusive, dos mesmos índices e períodos de correção monetária. O índice de atualização descrito no item 0, acima, somente poderá ser substituído pelo mesmo índice aplicável à atualização monetária dos Créditos Imobiliários. Desta forma, caso o índice de correção monetária dos Créditos Imobiliários tenha sido alterado, nos termos do Contrato de Locação, o índice de atualização monetária dos CRI também será alterado, independentemente de aprovação dos Titulares de CRI, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que for realizada a alteração do Contrato de Locação.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Locatária prevista no Contrato de Locação não houver divulgação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, observado o disposto no subitem 0, acima, tais obrigações serão reajustadas conforme atualização prevista no Contrato de Locação.

5.2. *Juros Remuneratórios.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da atualização monetária prevista no item 0 acima, calculada pro rata temporis, ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidirão juros remuneratórios a 9,2500% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, a partir da primeira data de integralização ou data de pagamento dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculado em regime de capitalização composta *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

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

onde:

Taxa = 9,2500 (nove inteiros e vinte e cinco centésimos), informada com 4 (quatro) casas decimais;

Du = número de Dias Úteis contidos entre a primeira data de integralização ou última data de pagamento de Juros, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo “Du” um número inteiro.

5.2.2. *Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios.* As Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios encontram-se descritas no Anexo II a este Termo de Securitização, na coluna “data de pagamento dos CRI”.

5.3. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário será pago pela Emissora, mensalmente, conforme cronograma de amortização nos termos do Anexo II, de acordo com as seguintes fórmulas:

$$AM_i = VNa \times TA_i$$

em que:

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo II do presente Termo de Securitização.

5.4. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI nos termos deste Termo aqueles que forem Titulares de CRI no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá, de forma unilateral, nas Datas de Pagamento, desde que a Cedente tenha solicitado a recompra facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 7.2 do Contrato de Cessão, resgatar todos (e não menos que todos) os CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), pelo Saldo Devedor dos CRI calculado conforme abaixo (“Saldo Remanescente do CRI”), acrescido de, caso sejam devidos, os tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Preço da Recompra Compulsória, decrescido do saldo do Fundo de Despesas, e, ainda, de um prêmio (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total”):

$$\text{Prêmio} = 2,5\% \times \text{Duration} \times (\text{Saldo Devedor dos CRI})$$

onde:

Duration = é a *duration* da Cessão de Crédito apurada na data do exercício da Recompra Facultativa (em anos), calculada com base na média ponderada do prazo dos fluxos da Cessão de Crédito (em anos), ponderados pelo valor presente dos respectivos fluxos na data do exercício da Opção de Recompra.

Saldo Devedor dos CRI = Saldo Devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da remuneração dos CRI calculados pro rata temporis, desde a Data de Integralização ou a última Data de Atualização, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate antecipado. Excepcionalmente para definição do Valor de Recompra, o Valor Nominal Unitário Atualizado será calculado conforme abaixo:

$$VNA = VN \times C$$

onde:

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Conforme exposto na Cláusula 5.1. acima;

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

onde:

NI_k = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao respectivo Mês de Recompra.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA referente ao segundo mês anterior a última Data de Atualização.

6.1.2. Nos termos da Cláusula 7.2.2. do Contrato de Cessão, o Cedente deverá encaminhar a Comunicação de Recompra Facultativa, a respeito de sua intenção com prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência em relação à data de pagamento dos Créditos Imobiliários na qual pretenda realizar a referida recompra facultativa, na qual deverá constar (i) a data na qual pretende realizar a recompra facultativa da Totalidade dos Créditos Imobiliários; (ii) menção ao valor da recompra facultativa, nos termos da Cláusula 7.2. do Contrato de Cessão; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da recompra facultativa.

6.1.3. Caso a Emissora receba a Comunicação de Recompra Facultativa enviada pela Cedente, observados os prazos dispostos no Contrato de Cessão, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias

Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Recompra Facultativa, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTM) e o Escriturador, via correspondência eletrônica, com antecedência de 3 (três) dias úteis em relação ao Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, com os termos e condições previstos na Comunicação de Recompra Facultativa na qual deverá constar: (i) a data o Resgate Antecipado Facultativo Total; (ii) menção ao valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.1.4. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.1.3 acima, caso a Cedente realize a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do pagamento do Preço de Recompra Facultativa, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais, desde já, autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Total: Caso ocorra qualquer dos eventos relacionados na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão e na Cláusula 6.2.1. abaixo (“Eventos de Recompra Compulsória”), a Emissora poderá retroceder à Cedente a CCI representativa dos Créditos Imobiliários, cedida por meio do Contrato de Cessão, no estado em que se encontrar, conforme decisão dos Titulares de CRI em Assembleia Geral convocada para este fim, nos termos da Cláusula 6.2.2. abaixo, sendo que a Cedente, nessa hipótese, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Emissora nesse sentido, adquirirá compulsoriamente a CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados, e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o valor correspondente (i) ao Saldo Devedor dos CRI, calculado na forma prevista na Cláusula 6.1. do presente Termo de Securitização, até a data do efetivo pagamento do preço de Recompra Compulsória Multa Indenizatória, apurado na referida data; e (ii) caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Preço da Recompra Compulsória; e (iii) decrescido do saldo do Fundo de Despesas (“Preço de Recompra Compulsória”), e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 6.2.4 abaixo.

6.2.1. Os Eventos de Recompra Compulsória, conforme relacionados na Cláusula 7.1. do Contrato de Cessão, são:

(i) Descumprimento, pela Locatária, da obrigação pecuniária de pagamento dos Aluguéis prevista no Contrato de Locação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

- (ii) Descumprimento, pela Locatária, de qualquer outra obrigação pecuniária, excetuada o item (i) acima, assumida no Contrato de Locação e/ou nos Contratos de Garantia, sem que tal descumprimento seja sanado nos prazos de cura especificados para saneamento de cada hipótese (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento);
- (iii) Descumprimento, pela Locatária, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Locação e/ou nos Contratos de Garantia, sem que tal descumprimento seja sanado no respectivo prazo de cura aplicável (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento);
- (iv) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação pecuniária assumida neste instrumento e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado nos prazos de cura especificados para saneamento de cada hipótese (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento);
- (v) Descumprimento, pelo Cedente, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão, e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado nos prazos de cura especificados para saneamento de cada hipótese (ou, quando não especificados, observado o prazo de cura de até 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento);
- (vi) Ocorrência de liquidação ou dissolução ou decretação de falência do Cedente e/ou da Locatária;
- (vii) Ocorrência de estado de insolvência, decretação de falência, pedido de falência formulado por terceiro não elidido no prazo legal e/ou pedido de autofalência (conforme aplicável) do Cedente;
- (viii) Não constituição de qualquer Garantia, no prazo estipulado para tanto no respectivo Contrato de Garantia;
- (ix) Caso a Locatária ceda sua posição, direitos e/ou obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão, no Contrato de Locação ou nos Contratos de Garantia, sem a prévia autorização do Cedente e da Emissora;
- (x) Propositura, pelo Cedente, pela Locatária (conforme aplicável), de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (xi) Ingresso pela Locatária, pelo Cedente (conforme aplicável), em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xii) Na ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão contratual previstas no Contrato de Locação,

bem como na hipótese de rescisão, resolução ou extinção qualquer Documento da Operação, por qualquer motivo, respeitado o direito da Locatária em substituir ou complementar Garantias nas hipóteses permitidas nos Contratos de Garantia;

(xiii) Caso (a) a Escritura de Transferência do Imóvel não seja outorgada no prazo estabelecido no Compromisso de Compra e Venda, e/ou (b) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja celebrado pela Locatária, nos termos da Cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão;

(xiv) Caso as Garantias e/ou quaisquer Documentos da Operação venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados, antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, ou, ainda, tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto pelo previsto no parágrafo 4 do artigo 6º da Lei 11.101, e respeitado o direito da Locatária em substituir ou complementar Garantias nas hipóteses permitidas nos Contratos de Garantia;

(xv) Ocorrência de qualquer situação relacionada ao Imóvel que impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Locação;

(xvi) Ocorrência de desapropriação parcial ou total do Imóvel que venha a impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou as Garantias;

(xvii) Questionamento, pelo Cedente ou pela Locatária em juízo ou fora dele, de qualquer cláusula dos Documentos da Operação, de forma que represente risco efetivo de impacto sobre o fluxo financeiro, as Garantias e/ou sobre a manutenção dos Créditos Imobiliários na forma ora pactuada e/ou no âmbito da operação;

(xviii) Descumprimento pela Locatária da obrigação de passar o Valor Mínimo (Passagem) na Conta Vinculada e de manter o Valor Mínimo (Permanente) na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) Violação, pelo Cedente e pela Locatária, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros), no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo, de qualquer lei ou regulamento, nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção e Antilavagem;

(xx) Violação, pela Locatária, incluindo seus diretores, funcionários, integrantes (entre outros), no exercício de suas funções, de qualquer dispositivo das Leis Socioambientais;

(xxi) Ocorrência de qualquer alteração de controle da Cedente, sem a anuência dos titulares de CRI;

(xxii) Caso a Cedente venda ou transfira o Imóvel, sem a anuência dos titulares de CRI; e

(xxiii) Ocorrência de qualquer das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil Brasileiro, em relação à Locatária, ao Cedente, conforme o caso.

6.2.2. Após o envio de notificação do Cedente à Emissora sobre a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, nos termos previstos na Cláusula 7.1.1 do Contrato de Cessão (“Comunicação de Recompra Compulsória”), a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver conhecimento do evento de Recompra Compulsória (observado eventual prazo de cura, sem que a irregularidade tenha sido sanada), convocar Assembleia Geral para que os Titulares dos CRI deliberem sobre a eventual realização ou não da Recompra Compulsória.

6.2.3. Em caso de declaração da Recompra Compulsória pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da data de realização da Assembleia Geral, publicar um comunicado na forma da Cláusula 7.1 abaixo, bem como informar o Agente Fiduciário, a B3 (Segmento CETIP UTM) e o Escriturador, com os termos e condições da Recompra Compulsória, sem prejuízo do disposto nas cláusulas 7.1.2, 7.1.4 e 7.1.5 do Contrato de Cessão.

6.2.4. A Emissora fica autorizada a realizar o resgate dos CRI de maneira unilateral independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário, e o Escriturador a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado dos CRI em decorrência da Recompra Compulsória, unilateralmente, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.2.5. A Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, pelo saldo devedor calculado conforme a cláusula 6.1. acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento dos valores correspondentes ao Preço de Recompra Compulsória na Conta Centralizadora.

6.2.6. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenham conhecimento de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a comunicar imediatamente a outra Parte, para que sejam realizados os procedimentos previstos nos Documentos da Operação.

6.3. Evento de Multa Indenizatória: A Cedente responde pela existência, validade, eficácia e exibibilidade dos Créditos Imobiliários até que os Créditos Imobiliários tenham sido integralmente pagos, de modo que caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir em virtude dos eventos previstos na Cláusula 7.4. do Contrato de Cessão e na Cláusula 6.3.1. abaixo (“Evento de Multa Indenizatória”) a Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 7.5 do Contrato de Cessão.

6.3.1. Os Eventos de Multa Indenizatória, conforme relacionados na Cláusula 7.4. do Contrato de Cessão, são:

(i) A existência, validade, eficácia ou exigibilidade do Contrato de Locação, de qualquer Contrato de Garantia, dos Créditos Imobiliários e/ou de qualquer das Garantias seja contestada pelo Cedente, pela Locatária e/ou por quaisquer terceiros, judicial ou extrajudicialmente, inclusive, mas não apenas, em razão de (ou por motivos relacionados a) passivos tributários de qualquer tipo;

(ii) A ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida ou declarada, judicialmente por sentença transitada em julgado ou decisão que não tenha sido revertida em prazo suficiente para que se mantenha o fluxo dos Créditos Imobiliários necessário ao fiel cumprimento de todas as obrigações no âmbito do CRI, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de pagamentos, total ou parcial, do Contrato de Locação, de modo a comprometer de forma adversa os Créditos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento tenha por base eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja, decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação; ou

(iii) No evento em que ocorra um Evento de Recompra Compulsória e a respectiva recompra compulsória dos Créditos Imobiliários não puder ser exercida, em sua plenitude, por qualquer motivo não atribuível à Emissora.

6.3.2. Nos termos da Cláusula 7.5.1. do Contrato de Cessão, a Multa Indenizatória deverá ser paga pela Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação enviada pela Emissora, dando conta da ocorrência do Evento de Multa Indenizatória (“Notificação de Evento de Multa Indenizatória”), mediante transferência de recursos imediatamente disponíveis, a crédito na Conta Centralizadora, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.3.3. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, pelo seu saldo devedor calculado conforme a cláusula 6.1. acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos valores correspondentes à Multa Indenizatória na Conta Centralizadora.

6.3.4. A Emissora obriga-se a liberar as Garantias, bem como retroceder à Cedente a CCI, e a totalidade dos Créditos Imobiliários por ela representados, pelo preço de retrocessão de R\$1,00 (um real), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do valor integral da Multa Indenizatória.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação na forma da Cláusula 15.2 abaixo.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação da CCI aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir, não se limitando às informações elencadas abaixo, o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.7.3.

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

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

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no presente Termo de Securitização.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas às CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

7.5.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que ensejem a recompra dos Créditos Imobiliários ou sejam um Evento de Multa Indenizatória, previstos no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, imediatamente após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.5.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos

normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, bem como a enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

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

7.6. A Emissora neste ato declara que:

- I. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- II. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação dos quais é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações deles decorrentes, em especial aquelas relativas 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 têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- IV. na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- V. no seu melhor conhecimento, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- VI. não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- VII. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

VIII.este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- IX. providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- X. contratou laudos de avaliação sobre Imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- XI. assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- XII. assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- XIII. não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;
- XIV. assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- XV. assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
- XVI. assegurará que os direitos incidentes sobre Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

7.7. Em conformidade com as declaração da Cedente e da Legal Opinon da Operação de Securitização, a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. Adicionalmente, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, a Emissora obriga-se a:

- I. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- II. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- III. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- IV. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- V. observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- VI. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- VII. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- VIII. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso IV acima; e
- IX. observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, de Assembleia de Titulares de CRI.

8. GARANTIAS

8.1. Sem prejuízo das Garantias, constituída para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, na forma descrita na Cláusula 3.1.21 acima, não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito

integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora, além do Fundo de Despesas.

9.2. A CCI permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a 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.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes:
 - (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii)
 - a apuração e informação à Cedente e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Cedente; e

(iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

9.5. 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.

10.AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- (b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (d) 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 6 da Resolução CVM 17;
- (e) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- (f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela Emissora, contidas neste Termo;
- (g) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do

presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos de Garantias, estas poderão ser, em conjunto **suficientes** em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e

(h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, mediante análise dos documentos encaminhados pela Emissora;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (d) exercer, na ocorrência de qualquer um dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, elencados na cláusula 11 abaixo, a administração transitória do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (f) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (g) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia dos titulares dos valores mobiliários para deliberar sobre sua substituição;
- (h) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (i) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas

condições dos CRI;

- (j) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas na Escritura de Emissão, neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (k) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça, o registro dos documentos da Oferta e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (m) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual mencionado na Cláusula 7.5.2 acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (o) convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (p) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no referido artigo;
- (r) colocar o relatório de que trata o inciso anterior em sua página na rede mundial de computadores, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora;
- (s) manter atualizados a relação e os contatos dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, com base nas informações cedidas pelo Escriturador e B3 (Segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador e a B3 (Segmento CETIP UTM) a atenderem quaisquer solicitações

feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de investidores;

- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (u) comunicar os Titulares de CRI qualquer descumprimento às obrigações pecuniárias assumidas no âmbito dos Documentos da Operação pela Securitizadora e/ou Cedente que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (w) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário;
- (x) disponibilizar o valor nominal unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou em seu website; e
- (y) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

10.4. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, **(i)** à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização por conta da Emissora, e **(ii)** parcelas semestrais de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais nos mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou

contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.5. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação 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 dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

10.6. 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.

10.8. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.9. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

10.10. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos 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; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. conferencia, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

10.11. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

10.12. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

10.13. 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.

10.14. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário, elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, novo agente fiduciário..

10.15. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto na Cláusula 12. abaixo, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.16. O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.14, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.17. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.18. Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

10.19 Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário ou agente de garantias nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas controladas, controladoras, sociedade coligada ou integrante do mesmo grupo, indicadas no Anexo VII.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral deliberar sobre tal liquidação nomeando, na ocorrência deste último caso, o agente liquidante:

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, desde que acatado pelo Poder Judiciário e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (d) inadimplemento ou mora, exclusivamente e diretamente pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo, devidamente comprovada, após ter recebido os recursos correspondentes da Cedente e/ou Devedor, quando aplicável desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do respectivo inadimplemento ou mora.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado deverá ser convocada uma Assembleia Geral, conforme o caso, com antecedência de 20 (vinte) dias da data de sua realização, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo e na Lei nº 9.514, que deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado e a nomeação do seu liquidante, conforme o caso, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, em ambos casos, a remuneração do liquidante ou da nova securitizadora e do Agente Fiduciário no exercício da administração do Patrimônio Separado, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

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

11.4. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.5. Caso ocorra um Evento de Multa Indenizatória, Eventos de Recompra Compulsória e o pagamento dos valores devidos pela Cedente, não ocorra nos prazos previstos no Contrato de Cessão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do patrimônio separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, entendido como o saldo

não amortizado e a remuneração devida e não paga, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do regime fiduciário.

11.6. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de resgate antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.7. No caso de resgate antecipado dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (a) pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Observado o disposto na Cláusula 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

12.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

12.3.2 Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação ou (ii) ainda que instalada em segunda convocação a Assembleia de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

12.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.5. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação (exceto pelo disposto na Cláusula 11.2 acima), na forma da Cláusula 15.2 abaixo, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em qualquer convocação subsequente, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

12.9. A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas, ou ainda a pessoa indicada pela CVM, sendo certo que sob nenhuma hipótese a Emissora, ou qualquer representante da Emissora, a qualquer título que seja, assumirá a presidência da assembleia.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, ou em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes em tal Assembleia de Titulares de CRI, desde que estejam presentes na referida assembleia pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

12.11. As propostas de alterações feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento de principal e Remuneração dos CRI; (ii) à alteração da Remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) alteração dos prêmios de resgate antecipado facultativo total; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) aos Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Multa Indenizatória, do Resgate Antecipado Facultativo ou do Resgate Antecipado Compulsório; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.11.1. Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos Eventos de Multa Indenizatória e Eventos de Recompra Compulsória dependerão de deliberação tomada (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação da Assembleia Geral instalada, por Titulares de CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.12 As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI 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.

12.13. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

12.13.1 Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, fica ajustado que qualquer Assembleia Geral deverá ocorrer, salvo motivo de força maior, na sede da Emissora.

12.14. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término 30 de junho de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

12.15. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, conforme o caso, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Fundo de Despesas: A Emissora deverá reter do Preço de Aquisição e transferir para a Conta Centralizadora, na data de pagamento do Preço de Aquisição, o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme previsto na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão (“Fundo de Despesas”).

13.1.1 O Fundo de Despesas será mantido até o pagamento integral e resgate dos CRI.

13.1.2 Os recursos integrantes do Fundo de Despesas poderão ser aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

13.1.3 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venha a ser inferior a R\$20.000,00 (vinte mil reais), a Cedente deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação a ser enviada pela Emissora neste sentido, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam iguais a, no mínimo, R\$20.000,00 (vinte mil reais), mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.1.4 Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquidos de tributos, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação.

13.2 Fica certo e ajustado que as despesas iniciais relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta (“Despesas Iniciais”) e o valor do Fundo de Despesas serão descontados do Preço de Aquisição, sendo que, em eventual insuficiência do Fundo de Despesas, a Cedente será responsável e arcará direta ou indiretamente com todos os custos e despesas decorrentes da Operação de Securitização, sejam anteriores ou posteriores à data de emissão dos CRI, e durante todo o período em que os CRI permanecerem em circulação, conforme tabela demonstrativa constante do Anexo I ao Contrato de Cessão, observado o mecanismo estabelecido na 13.1, incluindo (“Despesas Recorrentes” e, em conjunto com as Despesas Iniciais, as “Despesas da Operação”):

I. remuneração do Banco Liquidante e Escriturador, no montante de R\$1.000,00 (mil reais) por mês, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a contar da Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. Tais valores serão acrescidos, conforme o caso, dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross-up), tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que o Banco Liquidante receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta cláusula fosse incidente; .

II. remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$60.000,00, (sessenta mil reais) a ser à Securitizadora ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 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 no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de 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, 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, a qual será calculada *pro rata die*;

(iii) as despesas mencionadas nas alíneas “(i)” a “(ii)” acima serão acrescidas 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 Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(i) pela implantação, registro da CCI e eventual aditamento, será devido o valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(ii) pela custódia da CCI no sistema da B3, será devida parcela semestral de R\$1.000,00 (mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e os seguintes devidos no mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

(iv) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de Instituição Custodiante, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Cedente ou mediante reembolso à Securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações e envio de documentos; e

(v) os valores indicados nos itens “(i)” a “(iii)” acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), 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;

V. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, conforme descrita na cláusula 10 acima.

VI. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, devendo a primeira parcela ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, podendo este valor ser ajustado, para mais ou para menos, em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. 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 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 poderá ser 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, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

VII. remuneração devida à Emissora nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

VIII. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e juntas comerciais, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

IX. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização. O reembolso das despesas superiores a R\$10.000,00 (dez mil reais) estará condicionado à prévia aprovação pela Cedente;

X. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, que sejam de responsabilidade da Cedente para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, conforme aplicáveis. O reembolso das despesas superiores a R\$5.000,00 (cinco mil reais) estará condicionado à prévia aprovação pela Cedente;

XI. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento CETIP UTMV) relativos às CCI, aos CRI e à Oferta, bem como despesas com CVM e ANBIMA;

XII. custos relacionados às Assembleias Gerais que sejam realizadas exclusivamente por demandas originadas pela Cedente;

XIII. 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, e (vii) 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 no Termo de Securitização. Com exceção ao pagamento de taxas e emolumentos, o reembolso das despesas superiores a R\$5.000,00 (cinco mil reais) estará condicionado à prévia aprovação pela Cedente, observada a tabela do Anexo 3.4 ao Contrato de Cessão;

XIV. as perdas, danos diretos (sendo excluídos os danos indiretos e/ou lucros cessantes), obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da emissão dos CRI, exceto aquelas obrigações ou despesas que forem comprovadamente resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa grave

por parte da Emissora ou de seus administradores e empregados, conforme vier a ser determinado em decisão administrativa ou judicial transitada em julgado, sem prejuízo do direito de regresso da Cedente, quando aplicável;

XV. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, 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;

XVI. despesas com os serviços de contabilização e preparação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, devidos ao contador do Patrimônio Separado, no montante mensal de R\$500 (quinhentos reais) sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil contado a partir da primeira integralização, e no mesmo dia dos meses subsequentes, líquida de impostos e atualizada pelo IPCA;

XVII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora, exclusiva e comprovadamente reacionados à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

XVIII. 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, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

XIX. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do patrimônio separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI; e

XX. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.3. As Partes desde já concordam que as despesas recorrentes e ordinárias constantes da Cláusula 13.2 acima e da tabela do Anexo I ao Contrato de Cessão (“Despesas Ordinárias”) serão arcadas pelo Patrimônio Separado, com os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários.

13.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, as Partes desde já concordam que despesas que sobejarem aos valores constantes da Cláusula 13.2 acima e da tabela do Anexo 3.4 ao Contrato de Cessão, ou outras despesas não previstas na Cláusula 13.2 ou na referida tabela, serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Cedente, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, ficando o seu reembolso condicionado à prévia aprovação pela Cedente, em caso de despesas com valor individual superior a R\$5.000,00 (cinco mil reais), observadas ainda as demais condições de reembolso previstas neste Contrato de Cessão.

13.3.2 As Despesas Ordinárias continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora e/ou os prestadores de serviço ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora e/ou dos respectivos prestadores de serviços. Caso a Cedente não arque com as despesas, o valor será suportado pelo Patrimônio Separado, conforme ordem de alocação de recursos prevista na Cláusula 3.1.19 deste Termo de Securitização.

13.3.3 Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas na Cláusula 13.2. acima, e relacionadas à emissão dos CRI e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Fundo de Despesas e/ou pela Cedente, desde que no interesse desta, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva da Emissora ou pelo Agente Fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI (“Despesas Extraordinárias”).

13.3.4 Em qualquer Reestruturação (conforme abaixo definida) 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, será devida à Emissora uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser arcada da forma prevista na cláusula 13.2 acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 13.2, acima, todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula deverá ser suportado pela parte que tiver dado causa e ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

13.3.4.1 Entende-se por "Reestruturação" (i) a alteração das condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; e (iii) a rescisão antecipada do Contrato de Locação e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.3.5 Caso a diferença entre o valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora e o valor da parcela do CRI não seja suficiente para o pagamento das despesas, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas, e caso a Cedente não pague a diferença, nos termos da Cláusula 13.2 acima, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que

realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.3.6 A Cedente obriga-se a manter indene e a indenizar a Emissora, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer Despesa Extraordinária comprovadamente incorrida pela Emissora, e desde que decorra de comprovada obrigação da Cedente, que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida diretamente em decorrência: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações acima prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas; (ii) dos Documentos da Operação, exceto nos casos de dolo ou culpa da Emissora; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir o Crédito Imobiliário, a Alienação Fiduciária do Imóvel, o Imóvel, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar Emissora 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 Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar o Crédito Imobiliário, o CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, exceto nos casos de culpa ou dolo da Emissora. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações da Cedente nos termos desta cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização por esta última realizadas.

13.3.6.1 O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 13.3.6. acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Emissora, conforme aplicável, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Cedente de comunicação por escrito da Emissora, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas na Cláusula 13.3.6 acima, conforme cálculos efetuados pela Emissora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.

13.3.7 A Cedente não será responsável pelo pagamento das despesas e indenizações, sejam elas de que natureza forem, previstas nos itens 13.3.2 a 13.3.6 acima, que (a) decorram de culpa ou dolo da Emissora e (b) venham a ser criadas pelos titulares dos CRI sem que sejam contempladas nos Documentos da Operação.

13.3.8 No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Cedente 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, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.3.9 Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.4. Encaminhamento de Documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via EmpresasNet, pela Emissora, e publicadas pelo Agente Fiduciário, através de seu website: <https://www.oliveiratrust.com.br>, não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em Assembleias de Titulares de CRI não seja divergente a esta disposição.

13.5. Aporte de Recursos. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com estas obrigações e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

14.1.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

14.1.3. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

14.1.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, 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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

14.1.5. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

14.1.7. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

14.1.8. Pessoas jurídicas isentas ou tributadas com base no lucro presumido ou arbitrado terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da

Lei nº 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

14.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, §4º da IN RFB nº. 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“Resolução CMN 4.373”), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdições com tributação favorecida (“JTF”), estão atualmente isentos do IRRF.

14.2.1. Os demais investidores, residentes, domiciliados ou com sede no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os demais investidores que sejam residentes em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

14.2.2. 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). Também se considera como país com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua tributação ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%, desde que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos moldes definidos pela RFB. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os lugares listados no artigo 1ª da IN RFB nº. 1.037, de 04 de junho 2010.

14.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1. *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do

IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2. *Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

15.PUBLICIDADE

15.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos investidores e ocorram antes do encerramento da Oferta, serão comunicados aos investidores pela Emissora.

15.2. Todos os atos e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos investidores e ocorram após o encerramento da Oferta deverão ser divulgados (i) na forma de aviso, no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para suas publicações, (ii) conforme a Instrução CVM 358. As convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal “O Dia” e no “DOESP - Diário Oficial do Estado de São Paulo” ou outro que vier a substituí-lo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário.

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

16.REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

17.RISCOS

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

18.DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.2. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais documentos da operação, razão por que nenhum dos documentos da operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

18.4. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.

18.5. Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

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

18.7. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração ao presente Termo após a emissão e integralização dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo que os Documentos da Operação somente poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3, da B3 (Segmento CETIP UTVM) ou de cartórios onde forem registrados (se aplicável), (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e o Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI, e (b) não prejudiquem a validade, eficácia ou exequibilidade deste Termo ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.

18.8. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá 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.

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

18.9.1. Observado o disposto na Cláusula 18.10 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

18.10. Assinatura Eletrônica: Fica ajustado entre as Partes, inclusive testemunhas, que o presente Termo e seus eventuais aditamentos poderão ser assinados por meio eletrônicos, digitais e informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem a forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo, bem como quaisquer aditivos, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

19.NOTIFICAÇÕES

19.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo:

I. se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

CEP 04533-004,

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

e-mail: gestao@virgo.inc e juridico@virgo.inc

X. se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

19.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por telegrama ou por correio eletrônico (e-mail), nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

20. LEI APLICÁVEL E FORO

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

20.1.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

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

Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 355ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

DocuSigned by:

Assinado por: PEDRO PAULO OLIVEIRA DE MORAES:22204338893
CPF: 22204338893
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 | 13:47:19 BRT

31EC2C0EA1C941C5A2480BDC47DAB5C2

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:

Signed By: LUISA HERKENHOFF MIS:12227750774
CPF: 12227750774
Signing Time: 17/09/2021 | 13:36:37 BRT

1C440AF6F4784B8E909658FC5B121308

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
RG: 24.724.747-9 - SSP/SP
CPF: 222.043.388-93
Cargo: Diretor de Controladoria e Tesouraria

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

Página de assinaturas do Termo de Securitização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 355ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização

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

DocuSigned by:
Nilson Raposo Leite
Assinado por: NILSON RAPOSO LEITE 01115598473
CPF: 01115598473
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 | 16:32:20 BRT
ICP Brasil
B045355E569E4940292BA6EA345AA6411

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

DocuSigned by:
Nathalia Guedes Esteves
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES 10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 17/09/2021 | 15:42:20 BRT
ICP Brasil
0658A851C31E481AABC8043AB479CF51

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

Testemunhas:

DocuSigned by:
Victor Oliver
Signed By: VICTOR RIGUEIRO IENCIUS OLIVER 49852534807
CPF: 49852534807
Signing Time: 17/09/2021 | 14:25:00 BRT
ICP Brasil
AC7BD69880854D8185766CA03B33F2D0

Nome: Victor Rigueiro Iencius Oliver
CPF nº: 498.525.348-07

DocuSigned by:
Stephanie Guimaraes Giliam
Assinado por: STEPHANIE GUIMARAES GILIAM 38933467831
CPF: 38933467831
Hora de assinatura: 17/09/2021 | 13:51:54 BRT
ICP Brasil
2ED168F6DA9B4C49A59BE8D8D0116672

Nome: Stephanie Guimaraes Giliam
CPF nº: 389.334.678-31

ANEXO I
DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de Instituição Custodiante (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”), firmado em 14 de setembro de 2021 pela Virgo Companhia de Securitização (nova denominação da Isec Securitizadora S.A.), sociedade anônima com sede na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“Securitizadora”) (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931”), que lhe foi entregue para custódia uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 355ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário em 14 de setembro de 2021 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, regime fiduciário ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI serão emitidas, encontra-se custodiada eletronicamente nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

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

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

ANEXO II
TABELAS DE PAGAMENTO

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

n	Data	Tai	Incorpora Juros
1	20/10/2021	0,2600%	NÃO
2	22/11/2021	0,2717%	NÃO
3	20/12/2021	0,3098%	NÃO
4	20/01/2022	0,2069%	NÃO
5	21/02/2022	0,2444%	NÃO
6	21/03/2022	0,3883%	NÃO
7	20/04/2022	0,2862%	NÃO
8	20/05/2022	0,2892%	NÃO
9	20/06/2022	0,3275%	NÃO
10	20/07/2022	0,2602%	NÃO
11	22/08/2022	0,2275%	NÃO
12	20/09/2022	0,3360%	NÃO
13	20/10/2022	0,2582%	NÃO
14	21/11/2022	0,3422%	NÃO
15	20/12/2022	0,3104%	NÃO
16	20/01/2023	0,2429%	NÃO
17	22/02/2023	0,3163%	NÃO
18	20/03/2023	0,4257%	NÃO
19	20/04/2023	0,2888%	NÃO
20	22/05/2023	0,3626%	NÃO
21	20/06/2023	0,3665%	NÃO
22	20/07/2023	0,2997%	NÃO
23	21/08/2023	0,3029%	NÃO
24	20/09/2023	0,3416%	NÃO
25	20/10/2023	0,2975%	NÃO
26	20/11/2023	0,4192%	NÃO
27	20/12/2023	0,3177%	NÃO
28	22/01/2024	0,3566%	NÃO
29	20/02/2024	0,4312%	NÃO
30	20/03/2024	0,3653%	NÃO
31	22/04/2024	0,3339%	NÃO
32	20/05/2024	0,4437%	NÃO
33	20/06/2024	0,3426%	NÃO

34	22/07/2024	0,3465%	NÃO
35	20/08/2024	0,3857%	NÃO
36	20/09/2024	0,3193%	NÃO
37	21/10/2024	0,3438%	NÃO
38	20/11/2024	0,3976%	NÃO
39	20/12/2024	0,3668%	NÃO
40	20/01/2025	0,4771%	NÃO
41	20/02/2025	0,3411%	NÃO
42	20/03/2025	0,5218%	NÃO
43	22/04/2025	0,4219%	NÃO
44	20/05/2025	0,4975%	NÃO
45	20/06/2025	0,3972%	NÃO
46	21/07/2025	0,4373%	NÃO
47	20/08/2025	0,4071%	NÃO
48	22/09/2025	0,3765%	NÃO
49	20/10/2025	0,4347%	NÃO
50	20/11/2025	0,3862%	NÃO
51	22/12/2025	0,4263%	NÃO
52	20/01/2026	0,5375%	NÃO
53	20/02/2026	0,4733%	NÃO
54	20/03/2026	0,5144%	NÃO
55	20/04/2026	0,5207%	NÃO
56	20/05/2026	0,5271%	NÃO
57	22/06/2026	0,4629%	NÃO
58	20/07/2026	0,5394%	NÃO
59	20/08/2026	0,4401%	NÃO
60	21/09/2026	0,5163%	NÃO
61	20/10/2026	0,5026%	NÃO
62	20/11/2026	0,4939%	NÃO
63	21/12/2026	0,5355%	NÃO
64	20/01/2027	0,5778%	NÃO
65	22/02/2027	0,5499%	NÃO
66	22/03/2027	0,5924%	NÃO
67	20/04/2027	0,6001%	NÃO
68	20/05/2027	0,5726%	NÃO
69	21/06/2027	0,5802%	NÃO
70	20/07/2027	0,5879%	NÃO
71	20/08/2027	0,5250%	NÃO
72	20/09/2027	0,6381%	NÃO

73	20/10/2027	0,5519%	NÃO
74	22/11/2027	0,6189%	NÃO
75	20/12/2027	0,6627%	NÃO
76	20/01/2028	0,5657%	NÃO
77	21/02/2028	0,6089%	NÃO
78	20/03/2028	0,7588%	NÃO
79	20/04/2028	0,6281%	NÃO
80	22/05/2028	0,7077%	NÃO
81	20/06/2028	0,7177%	NÃO
82	20/07/2028	0,6573%	NÃO
83	21/08/2028	0,6668%	NÃO
84	20/09/2028	0,7118%	NÃO
85	20/10/2028	0,6579%	NÃO
86	20/11/2028	0,8026%	NÃO
87	20/12/2028	0,7084%	NÃO
88	22/01/2029	0,7544%	NÃO
89	20/02/2029	0,8365%	NÃO
90	20/03/2029	0,8138%	NÃO
91	20/04/2029	0,7555%	NÃO
92	21/05/2029	0,8379%	NÃO
93	20/06/2029	0,8156%	NÃO
94	20/07/2029	0,7930%	NÃO
95	20/08/2029	0,8409%	NÃO
96	20/09/2029	0,8190%	NÃO
97	22/10/2029	0,7968%	NÃO
98	20/11/2029	0,9511%	NÃO
99	20/12/2029	0,8606%	NÃO
100	21/01/2030	0,9455%	NÃO
101	20/02/2030	0,8906%	NÃO
102	20/03/2030	1,0469%	NÃO
103	22/04/2030	0,9233%	NÃO
104	20/05/2030	1,0452%	NÃO
105	21/06/2030	0,9219%	NÃO
106	22/07/2030	1,0087%	NÃO
107	20/08/2030	1,0266%	NÃO
108	20/09/2030	0,9741%	NÃO
109	21/10/2030	0,9831%	NÃO
110	20/11/2030	1,0803%	NÃO
111	20/12/2030	1,0648%	NÃO

112	20/01/2031	1,1907%	NÃO
113	20/02/2031	1,0717%	NÃO
114	20/03/2031	1,2689%	NÃO
115	22/04/2031	1,1873%	NÃO
116	20/05/2031	1,2811%	NÃO
117	20/06/2031	1,2004%	NÃO
118	21/07/2031	1,2598%	NÃO
119	20/08/2031	1,2499%	NÃO
120	22/09/2031	1,2401%	NÃO
121	20/10/2031	1,2806%	NÃO
122	20/11/2031	1,2928%	NÃO
123	22/12/2031	1,3558%	NÃO
124	20/01/2032	1,4911%	NÃO
125	20/02/2032	1,4531%	NÃO
126	22/03/2032	1,4855%	NÃO
127	20/04/2032	1,5544%	NÃO
128	20/05/2032	1,5547%	NÃO
129	21/06/2032	1,5909%	NÃO
130	20/07/2032	1,6286%	NÃO
131	20/08/2032	1,5971%	NÃO
132	20/09/2032	1,7423%	NÃO
133	20/10/2032	1,6407%	NÃO
134	22/11/2032	1,7918%	NÃO
135	20/12/2032	1,8734%	NÃO
136	20/01/2033	1,8165%	NÃO
137	21/02/2033	1,9005%	NÃO
138	21/03/2033	2,0937%	NÃO
139	20/04/2033	2,0460%	NÃO
140	20/05/2033	2,1042%	NÃO
141	20/06/2033	2,2007%	NÃO
142	20/07/2033	2,1954%	NÃO
143	22/08/2033	2,2267%	NÃO
144	20/09/2033	2,4019%	NÃO
145	20/10/2033	2,3029%	NÃO
146	21/11/2033	2,5534%	NÃO
147	20/12/2033	2,6034%	NÃO
148	20/01/2034	2,6220%	NÃO
149	22/02/2034	2,7852%	NÃO
150	20/03/2034	2,9923%	NÃO

151	20/04/2034	2,9627%	NÃO
152	22/05/2034	3,1476%	NÃO
153	20/06/2034	3,2728%	NÃO
154	20/07/2034	3,3366%	NÃO
155	21/08/2034	3,4785%	NÃO
156	20/09/2034	3,6672%	NÃO
157	20/10/2034	3,6337%	NÃO
158	20/11/2034	4,0782%	NÃO
159	20/12/2034	4,1740%	NÃO
160	22/01/2035	4,4249%	NÃO
161	20/02/2035	4,7348%	NÃO
162	20/03/2035	4,9680%	NÃO
163	20/04/2035	5,1938%	NÃO
164	21/05/2035	5,5916%	NÃO
165	20/06/2035	5,9291%	NÃO
166	20/07/2035	6,3141%	NÃO
167	20/08/2035	6,8272%	NÃO
168	20/09/2035	7,3464%	NÃO
169	22/10/2035	7,6399%	NÃO
170	20/11/2035	8,8215%	NÃO
171	20/12/2035	9,6336%	NÃO
172	21/01/2036	10,8140%	NÃO
173	20/02/2036	12,1399%	NÃO
174	20/03/2036	14,0306%	NÃO
175	22/04/2036	16,3589%	NÃO
176	20/05/2036	19,7739%	NÃO
177	20/06/2036	24,7066%	NÃO
178	21/07/2036	33,1036%	NÃO
179	20/08/2036	49,8158%	NÃO
180	22/09/2036	100,0000%	NÃO

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (nova denominação da Isec Securitizadora S.A.), sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) com sede na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Emissora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 355ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** nos termos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora, **(ii)** verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Pedro Paulo Oliveira de Moraes
RG: 24.724.747-9 - SSP/SP
CPF: 222.043.388-93
Cargo: Diretor de Controladoria e Tesouraria

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 355ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”) da Virgo Companhia de Securitização (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

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

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

ANEXO V
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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 4ª (primeira) Emissão
Série: 355ª Série
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 48.701 (quarenta e oito mil e setecentos e um) CRI
Espécie: Nominativa e Escritural
Classe: Única
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17/2021, 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 14 de setembro de 2021.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
RG: 109.003 OAB/RJ
CPF: 001.362.577-20

ANEXO VI

INFORMAÇÕES PARA OS FINS DO ARTIGO 6º, PARÁGRAFO 2º, DA RESOLUÇÃO CVM 17 ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICAS OU PRIVADAS, REALIZADAS PELA EMISSORA, OU POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA E/OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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 + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Com exceção do Regime Fiduciário e do Fundo de Despesas, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

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: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
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 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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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 Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Informações quanto a existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; e - Verificação do Limite Mínimo de Cobertura, contendo a Planilha com o controle do pagamento dos aluguéis, referente aos meses de Outubro de 2020 a Fevereiro de 2021.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, representadas por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Contagem I SPE Ltda., registrados sob as matrículas de nº 131.873 a 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais; (iii) Alienação Fiduciária de 99,991% do capital social da Contagem I SPE Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária dos Créditos oriundos (a) aluguéis aos quais a Garantidora têm direito, decorrentes dos contratos de locação listados no Anexo III do Contrato de	

Cessão Fiduciária e no produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos de crédito recebidos pela Contagem I SPE Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 06/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures; e (ii) Alienação Fiduciária de de 138.677 (cento e trinta e oito mil, seiscentas e setenta e sete) ações ordinárias da classe ?A?, nominativas, de emissão da PARQUE TORINO IMÓVEIS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 8.851, sala 11, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.332.460/0001-69 (?Parque Torino?) sem valor nominal, as quais representam a totalidade das ações ordinárias da classe A e 40,00% (quarenta por cento) do capital social total da Parque Torino, sem valor nominal, de titularidade da Devedora, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 24	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 31/01/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária; Fundo de Reserva com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 2.500,00 e Fundo de Despesa com volume mínimo inicial equivalente a R\$ 192.287,52.	

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: - Cópia da Apólice de Seguro do Imóvel, contendo a Securitizadora como única beneficiária, com data base de Janeiro de 2020; - Verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de 06 meses de despesas do CRI, referente aos meses de Novembro de 2020 a Janeiro de 2021; - Cópia da comprovação da prenotação da AF de Imóvel no cartório competente; - Cópia do Instrumento de AF de Imóvel, devidamente registrado no cartório competente, bem como a matrícula 60.327 (27,55%) constando a averbação; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs de SP/SP e Ribeirão Preto/SP; - Comprovação da constituição do Fundo de Despesas no montante de R\$ 90.000,00; - Cópias dos Livro de Registro de Debêntures Nominativas e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia da Escritura de Debêntures e do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
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\$ 195.000.000,00	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: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;	
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\$ 195.000.000,00	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: - Cópia dos extratos comprovando a recomposição do Fundo de Reserva de set e nov de 2020;	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de imóvel, Cessão Fiduciária, fundo de reserva, fundo de despesa.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: 272	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.505.119,17	Quantidade de ativos: 77505
Data de Vencimento: 15/05/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (v) Aval; (vi) Fiança; e (vii) 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: 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\$ 133.221.000,00	Quantidade de ativos: 133221
Data de Vencimento: 22/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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\$ 114.770.000,00	Quantidade de ativos: 114770
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

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	
Inadimplimentos 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: 127	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.204.706,29	Quantidade de ativos: 15
Data de Vencimento: 03/11/2023	
Taxa de Juros: 8,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários correspondentes a 85% dos valores decorrentes dos contratos de compra e venda firmados entre os devedores e as Cedentes representados por 37 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 37 imóveis objeto dos referidos contratos de compra e venda; (iii) Cessão Fiduciária de 15% do valor decorrente das prestações mensais dos contratos de compra e venda; e (iv) Fiança prestada pela Construtora Aterpa M. Martins S.A. e pela Direcional Engenharia S.A.	

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: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda representados por 360 CCIs fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.	

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: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - 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 outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.	

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: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e	

o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - 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 outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 34 unidades do Empreendimento Campos do Conde II, e a 49,166% de 59% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda através dos quais foram comercializadas 298 unidades do Empreendimento Residencial Fogaça, representados por 332 CCIs fracionárias; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis na proporção de 50% em relação aos imóveis do Empreendimento Campos do Conde II e 59% do Empreendimento Residencial Fogaça; (iii) Fiança e coobrigação das Cedentes Fleche Participações Ltda e Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.; (iv) Cessão fiduciária de créditos correspondentes a 8,3333% de 50% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Campos do Conde II, e de 9,833% de 59% dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda Residencial Fogaça.

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) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) 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) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários	

decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) 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: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - 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 outras apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCIs escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia	

prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

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	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.	

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	
Inadimplementos no período: - Verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e Destinação de Recursos: - Período 21.05.2019 a 31.12.2019/Empreendimentos Campinas - Pq. Prado e Mogi Mirim - Centro: Fomos informados pela São Carlos, que as obras foram concluídas nos empreendimentos em referência, por isso não foi possível o envio do Relatório de Medição de Obras. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos relatório de medição de obras desde a data de emissão até a sua conclusão para que possamos verificar o avanço e a conclusão da obra durante o período acima; - Período 01.01.2020 a 30.06.2020/Empreendimento São José do Rio Preto - José Munia: Conforme informado na Declaração o valor destinado para o empreendimento foi para construção. Portanto, solicitamos o envio de cópia dos Relatórios de Medição de Obras emitidos nos períodos acima, devidamente assinados pelo responsável técnico, conclusão para que possamos verificar o avanço da obra; - Período 01.07.2020 a	

31.12.2020: Solicitamos o envio da Declaração Semestral da destinação dos recursos, emitida pela Devedora, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além dos Relatórios de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao semestre acima, bem como cópia das 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 termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 01/2020.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: Debênture

Série: 1

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00

Quantidade de ativos: 32000

Data de Vencimento: 12/07/2023

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: A Emissora não apresentou a Cópia autenticada da respectiva averbação no Livro de Registro de Ações ao Agente Fiduciário, conforme cláusulas 2.1 e 5.1 (xxii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

Garantias: Com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária da totalidade das (a) Ações da Emissora e (b) e da totalidade das Ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel Não Operacional objeto de matrícula nº 57.056; e (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada sobre os recebíveis oriundos da prestação de serviços de administração e gestão dos patrimônios separados vinculado às emissões de CRI e de CRA. Consubstanciado também por garantia fidejussória por intermédio de fiança prestada pelo Ivo Vel Kos, Gabriela Vel Kos, Beta Securitizadora S.A., Nova Securitização S.A. e Isec Participações LTDA.

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.

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.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 270.000.000,00	Quantidade de ativos: 270000
Data de Vencimento: 15/03/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

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\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

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 + 2,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

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 + 2,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval.	

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança	

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: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

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\$ 1.600.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5708% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

ANEXO VII

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e à Locatária, e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. 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.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de sua situação financeira e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Termo de Securitização, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Os negócios, ativos, atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Locatária e da Cedente podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Para efeitos desta seção, quando se afirma que a materialização de um risco ou incerteza poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, sobre a Locatária ou sobre a Cedente, quer se dizer que a materialização do risco ou incerteza poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, ativos, atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da Locatária ou da Cedente, exceto quando houver indicação expressa em sentido distinto ou conforme o contexto requiera interpretação distinta. 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, sobre a Locatária e sobre a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

Fatores de Risco relacionados à Locatária e aos Créditos Imobiliários

Risco de execução judicial de Créditos Imobiliários inadimplidos

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI são devidos exclusivamente pela Locatária e contam apenas com as Garantias. Caso a Locatária não honre sua obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, restará à Emissora ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, a opção de (a) cobrar judicialmente da Locatária o pagamento dos referidos créditos, juntamente com a multa indenizatória e demais encargos previstos no Contrato de Locação, e/ou (b) executar as Garantias.

Risco de excussão da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel e da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural

Em caso de excussão da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel ou da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural, conforme aplicável, é possível que o valor arrecadado no primeiro ou no segundo público leilão, no caso da Alienação Fiduciária do Imóvel, ou leilão público, no caso da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural, não seja suficiente para o pagamento do valor integral devido pela Emissora aos titulares dos CRI. Nessa hipótese, restará à Emissora apenas a possibilidade de cobrar judicialmente a Locatária pelas obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Locação, como forma de pagamento do saldo remanescente dos CRI, ou a excussão das demais Garantias. A cobrança da Locatária pela via judicial pode ser demorada e estará sujeita às dificuldades mencionadas acima.

Nas hipóteses previstas acima, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser adversamente afetado e os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI.

Risco de Desvalorização do Imóvel e do Imóvel Rural e de Passivos Ambientais no Imóvel e no Imóvel Rural

De acordo com o último laudo de avaliação disponível, o Imóvel estava avaliado em R\$54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões) e o Imóvel Rural estava avaliado em R\$12.200.000,00 (doze milhões e duzentos mil reais). Não é possível assegurar que os referidos laudos de avaliação estejam corretos, e que o Imóvel e o Imóvel Rural efetivamente alcance esse valor em alienação realizada no âmbito de eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural. Adicionalmente, é possível que o Imóvel e/ou o Imóvel Rural tenham se desvalorizado desde a data da realização da última avaliação ou venha a se desvalorizar ao longo do prazo de duração dos CRI, por diversas razões, tais como a piora no cenário macroeconômico, o aumento da oferta de imóveis do respectivo setor ou a queda na demanda por esse tipo de imóvel na região onde se situa o Imóvel e o Imóvel Rural. Por fim, é possível que o Imóvel e/ou Imóvel Rural venham a sofrer danos de natureza ambiental ou outra durante o prazo do Contrato de Locação, o que pode vir a afetar o seu valor de mercado. Quaisquer desses eventos, caso materializados, poderão diminuir o valor de recuperação dos titulares dos CRI em eventual excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.

Riscos decorrentes de ações judiciais relacionadas ao Contrato de Locação (Ação Revisional e Cobrança da Multa de Indenização)

Contratos de locação celebrados com base no regime do artigo 54-A da Lei 8.245 são recentes no Brasil. A Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que alterou a Lei 8.245 (Lei de Locações) e nela incluiu o referido artigo 54-A, foi editada em 2012, de forma que ainda não houve, até esta data, quantidade significativa de decisões judiciais ou administrativas a respeito do novo artigo. Além disso, as locações celebradas com base no artigo 54-A da Lei 8.245 são operações mais complexas que locações ordinárias e a eficácia das cláusulas contratuais nele baseadas ainda não foram testadas junto ao Poder Judiciário. Não obstante o Contrato de Locação ter sido celebrado com base no referido artigo, os tribunais poderão não reconhecer a natureza especial de tais contratos, restringindo o valor da multa indenizatória devida pela Locatária e/ou não reconhecendo a renúncia, pela Locatária, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245, o que poderá impactar adversamente os CRI.

Proibição de Realização de Acordo com a Locatária sem Anuência da Cedente

O Contrato de Cessão e os Contratos de Garantia estabelecem que, na hipótese de inadimplemento pela Locatária das suas obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação, com a sua consequente rescisão, a Emissora deve cobrar a Locatária pela via judicial o valor integral da multa indenizatória e demais encargos contratuais previstos no Contrato de Locação, ou ceder à Cedente o direito de cobrar tais valores da Locatária. De acordo com

os referidos contratos, a Emissora não pode, sem a prévia aprovação da Cedente, renunciar total ou parcialmente ao direito de cobrar tais valores da Locatária ou celebrar com a Locatária qualquer acordo que resulte no pagamento de valores inferiores aos que seriam devidos de acordo com os termos do Contrato de Locação. Tais disposições do Contrato de Cessão e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel podem (a) limitar ou dificultar significativamente a habilidade da Emissora de negociar ou entabular acordo com a Locatária para recebimento mais célere dos valores necessários para pagamento do saldo dos CRI e (b) sujeitar a Emissora e, por consequência, os titulares dos CRI, aos riscos de sucumbência no âmbito de eventual processo judicial movido contra a Locatária.

Inexistência de vedação à compensação de direitos

O Contrato de Locação celebrado entre a Cedente e a Locatária não prevê a vedação à compensação de valores devidos pela Cedente à Locatária, relacionados ou não com a relação locatícia, com valores devidos pela Locatária à Cedente no âmbito do Contrato de Locação. Em que pese o Contrato de Cessão estabeleça que a Cedente deve indenizar a Emissora por qualquer valor compensado, e os sócios da Cedente tenham afiançado a referida obrigação da Cedente, a inexistência de vedação à compensação poderá sujeitar a Emissora ao risco de não receber o valor integral dos Créditos Imobiliários cedidos diretamente da Locatária, em virtude de eventual compensação pela Locatária de parte ou da totalidade dos referidos créditos com valores que a Locatária tenha a receber da Cedente. Caso a Locatária realize a compensação de tais valores, e a Cedente ou seus sócios não indenizem a Emissora por tais valores, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser adversamente afetado.

Risco relativo à Insolvência da Locatária

A natureza de associação civil sem fins lucrativos faz com que a Locatária esteja sujeita aos procedimentos de insolvência civil, um regime que possui menos privilégios jurídicos em relação aos demais devedores sujeitos à lei de falências.

A Locatária é uma associação civil sem fins lucrativos, não sendo caracterizada portanto como uma sociedade empresária sujeita aos institutos previstos na Lei nº 11.101, como recuperação judicial, recuperação extrajudicial e falência. Consequentemente, aplica-se à Locatária, em eventual cenário de insolvência, as regras relativas à insolvência civil, regulada pelos artigos 748 e seguintes da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 (Código de Processo Civil anterior), conforme estabelecido no art. 1.052 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Em um cenário de insolvência, o devedor pode acordar com seus credores a forma de pagamento de seus débitos no procedimento de insolvência civil (art. 783 do CPC/73). A Lei nº 11.101, por meio dos institutos das recuperações judicial e extrajudicial, apresenta regras expressas que favorecem o acordo com os credores, bem como indica expressamente diferentes meios de recuperação do devedor, a fim de que a empresa em recuperação possa retomar a sua capacidade de honrar com as obrigações decorrentes de suas atividades. A título exemplificativo, em uma recuperação judicial ou extrajudicial, todos os credores submetidos a esses procedimentos receberão seus créditos na forma prevista no plano de recuperação, o qual deve ser aprovado pelos credores de acordo com os critérios e quóruns estabelecidos na lei. Em uma insolvência civil, por outro lado, o acordo sobre a forma de pagamento aos credores deve ter a concordância da totalidade dos credores do devedor, o que consequentemente torna mais difícil a sua aprovação.

O fato de a Locatária estar sujeita às regras de insolvência civil e não às previstas na Lei nº 11.101 poderá, portanto, fazer com que a Devedora tenha maior dificuldade em se recuperar economicamente e honrar com suas obrigações perante seus credores em um eventual processo de insolvência civil, principalmente se comparado com os processos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de falência. Consequentemente os Titulares dos CRI poderão

ter maiores dificuldades de reaver os valores investidos em casos de insolvência da Locatária, se comparado às sociedades empresárias devedoras sujeitas às regras da Lei nº 11.101.

Portanto, o instituto da insolvência desfavorece a Locatária (como única devedora do Créditos Imobiliários que lastreia os CRI) e seus credores, visto que o instituto da falência cria mecanismos mais amplos de recuperação do devedor, e consequentemente os Titulares dos CRI, tendo em vista que estes poderão ter maiores dificuldades de reaver os valores investidos em casos de insolvência da Locatária, se comparado às sociedades empresárias devedoras sujeitas às regras da Lei nº 11.101.

As receitas e resultados operacionais da Locatária dependem significativamente de doações de recursos financeiros, humanos e materiais de forma solidária. Se a Locatária não for capaz de manter e angariar recursos, a sua receita pode ser afetada

A maior parte da receita operacional bruta da Locatária decorre de doações realizadas de forma espontânea e solidária da população de recursos financeiros, humanos e materiais, que possuem um caráter de recorrência. A Locatária não pode assegurar a manutenção do fluxo de doações, uma vez que os doadores poderão livremente suspender ou parar de realizar suas doações.

A perda de doadores significativos poderá afetar adversamente a receita operacional e o resultado das atividades da Locatária, podendo ocasionar um impacto adverso na capacidade da Locatária de arcar com suas obrigações decorrentes do Contrato de Locação e, consequentemente afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

A Devedora pode gerar menores receitas em uma desaceleração do mercado

Todas as receitas da Devedora decorrem exclusivamente de operações no Brasil, que recentemente experimentou condições macroeconômicas fracas e continua a enfrentar dificuldades econômicas. Por conseguinte, um agravamento das condições econômicas e de emprego pode resultar em redução de doadores e na redução do volume de associados, o que poderia afetar adversamente os negócios, resultados operacionais e condição financeira da Locatária e sua capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação e, consequentemente dos CRI.

A natureza jurídica da Locatária pode impor dificuldades para a manutenção de sua situação financeira e patrimonial

A Locatária é uma associação organizada para fins não econômicos, na forma do artigo 53 do Código Civil, cujo objetivo é realizar obras filantrópicas. Sua principal fonte de recursos é a doação espontânea de pessoas físicas e jurídicas que se identifiquem com seus propósitos e sua causa. Dado que a Locatária não pode auferir lucros a partir de suas atividades, é possível que, em determinadas circunstâncias de escassez de doações e/ou aumento de despesas operacionais, seu fluxo de caixa seja mais ajustado às necessidades mais imediatas, o que pode afetar sua capacidade de pagamento e sua solvabilidade e, consequentemente, o pagamento dos Aluguéis e dos CRI.

O desempenho da Locatária depende da sua capacidade de ser uma entidade atraente para doadores

Os doadores de que realizam doações de recursos financeiros, humanos e materiais para a Locatária podem escolher livremente para qual entidade realiza suas doações. Como resultado, o sucesso e o desempenho da Locatária depende, em parte, de sua reputação e de sua capacidade de atrair doadores. Se a Locatária não manter reputação íntegra e sua capacidade de atrair doadores, eles podem ser desencorajados a realizar doações para a Locatária. Consequentemente, as doações podem diminuir e o desempenho operacional da Locatária pode ser

reduzido, afetando sua capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação e, conseqüentemente, dos CRI.

O aumento no nível de endividamento da Locatária pode afetar negativamente a sua capacidade de refinanciar o endividamento existente ou de colocar capital adicional para financiar suas operações, limitar sua capacidade de reagir às mudanças na economia e impedir que a Locatária atenda as obrigações nos termos dos acordos relacionados ao seu endividamento

A alavancagem da Locatária pode ter conseqüências materiais, incluindo:

- aumento da vulnerabilidade a desacelerações ou mudanças adversas em condições econômicas, industriais ou competitivas gerais e mudanças adversas nos regulamentos governamentais;
- exigência de parcela substancial dos fluxos de caixa das operações a serem dedicados ao pagamento de principal e juros sobre seu endividamento, reduzindo a capacidade de usar seus fluxos de caixa para financiar suas operações, despesas de capital e oportunidades futuras de atividades;
- limitação da sua capacidade de fazer investimento estratégicos ou em fazendo tais investimentos ser obrigada a realizar desinvestimentos não estratégicos; e
- limitação da sua capacidade de obter financiamento adicional para capital de giro, despesas de capital, desenvolvimento de linha de produtos ou serviços, requisitos de serviço da dívida, aquisições e propósitos corporativos ou outros.

Decisões contrárias em um ou mais processos judiciais ou administrativos nos quais a Locatária é parte, ou que pode vir a ser parte, poderão afetar adversamente a Locatária e as provisões podem não ser suficientes para atender a eventuais condenações o que pode afetar adversamente seus resultados

A Locatária é parte em diversos processos na esfera judicial e na administrativa, incluindo ações cíveis, trabalhistas, tributárias e previdenciárias, tendo, constituído, quando justificável, provisão em suas demonstrações financeiras. Não é possível garantir que a Locatária não será parte em novos processos administrativos e judiciais de natureza cível, tributária e trabalhista.

As provisões constituídas nas demonstrações financeiras para os processos dos quais a Locatária é parte podem não ser suficientes para cobrir os custos totais decorrentes dos processos. Adicionalmente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Locatária provisiona os valores referentes aos processos em que seus assessores jurídicos externos consideram que têm chance de perda provável. No entanto, a Locatária não provisiona em suas demonstrações financeiras e valores relativos a processos com probabilidade de perda classificada pelos assessores legais externos da Locatária como possível ou remota.

Novos processos ou procedimentos em andamento podem os resultados financeiros da Locatária e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação e, conseqüentemente, dos CRI.

Existência de Parcelamentos Tributários

A Locatária possui, nesta data, parcelamentos de tributos federais, no montante aproximado de R\$85 milhões, e de débitos de FGTS, no montante aproximado de R\$8,8 milhões. A incapacidade da Locatária de realizar o

pagamento dos referidos parcelamentos em dia resultará no início do processo de execução fiscal por parte da fazenda pública, o que poderá resultar na penhora de valores nas contas correntes da Locatária. A indisponibilidade de recursos para a Locatária em razão de processos de execução fiscal prejudicará a capacidade de pagamento dos Aluguéis por parte da Locatária e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro dos CRI

O lastro da CCI é composto pelos créditos detidos pela Cedente em função da locação do Imóvel nos termos do Contrato de Locação. Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Locação ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os documentos e instrumentos que formalizam os Créditos Imobiliários podem apresentar vícios, ou irregularidades de forma e conteúdo, que tornem os Créditos Imobiliários inválidos, ineficazes ou inexecutáveis, total ou parcialmente. Assim, é possível ser necessária uma decisão judicial para efetivação do pagamento relativo a tais Créditos Imobiliários pela Cedente ou pela Locatária, conforme o caso. Não há certeza sobre o conteúdo, o prazo e a abrangência de tal decisão. Em qualquer caso, a Emissora pode sofrer prejuízos, seja pela demora, seja pela ausência de recebimento de recursos, ou pela não obtenção de decisão judicial satisfatória.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória ou o pagamento da Multa Indenizatória ou a efetuar o pagamento de valores compensados pela Locatária em decorrência de valores devidos por esta, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento da Multa Indenizatória ou do Valor de Recompra Compulsória.

Risco de os Contratos de Garantia não serem devidamente Registrados

As Garantias, assim como os demais direitos reais, só produz efeitos após o devido registro perante o Cartório de Registro de Imóveis e/ou Registro de Títulos e Documentos competente. Assim, caso os Contratos de Garantia não sejam registrados, os titulares do CRI só terão direitos obrigacionais de crédito perante a Cedente, não tendo, portanto, direito real sobre as Garantias como garantia da dívida.

Riscos Relativos às Contingências de IPTU

Na presente data estão em andamento diversos procedimentos e processos judiciais relacionados (“Procedimentos IPTU”): (i) à cobrança e execução, pela Prefeitura do Rio de Janeiro, de IPTU de imóveis de sua propriedade; bem como (ii) à alegação de imunidade tributária de IPTU a que a Locatária faria jus; e o desfecho desses procedimentos e/ou processos judiciais pode afetar substancialmente as obrigações e direitos assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão, no Contrato de Alienação Fiduciária, no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Rural e nos demais Documentos da Operação.

Em breve resumo, os procedimentos e/ou processos judiciais acima mencionados envolvem: (i) execuções fiscais ajuizada pela municipalidade, na qual a Prefeitura do Rio de Janeiro exige o pagamento de diversos anos de IPTU referente a imóveis de sua propriedade, anteriores à presente data, que totalizam montantes substanciais, estimados em aproximadamente R\$37,7 milhões; (ii) processo administrativo no qual se discute a imunidade e isenção da

Locatária; e (iii) ação declaratória e ação anulatória nas quais a Locatária persegue o reconhecimento de sua imunidade e isenção tributárias, razão pela qual alega não dever o pagamento do IPTU perseguido pela municipalidade do Rio de Janeiro, nos termos acima descritos.

Caso a Locatária não obtenha sucesso na discussão envolvendo sua imunidade e isenção tributária, e seja finalmente decidido que é entidade obrigada a pagar o IPTU, hipótese na qual a Locatária deverá passar a pagar os IPTU futuros, bem como será responsabilizada pelo pagamento de todos os IPTU passados. A ocorrência de tais hipóteses poderá afetar o lastro dos CRI e a Operação, bem como a exequibilidade e a eficácia dos Documentos da Operação e, ainda, a capacidade da Locatária de honrar com os pagamentos dos Alugueis e, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de Desapropriação do Imóvel

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação parcial ou total do Imóvel, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para a Cedente e afetar adversamente os titulares dos CRI. Em caso de desapropriação do imóvel, o Contrato de Locação será rescindido, não sendo possível garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público na desapropriação será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, seja suficiente para pagamento dos CRI. Dessa forma, caso o Imóvel seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante a capacidade da Emissora de pagar principal e remuneração dos CRI.

Risco de Sinistro do Imóvel

Caso ocorra sinistro envolvendo o Imóvel, não há obrigação de contratação de seguro patrimonial no Contrato de Cessão ou no Contrato de Locação, sendo de responsabilidade exclusiva da Locatária a reparação de dano sofrido, sendo que a reconstrução do Imóvel e recomposição ao estado anterior deste, poderá levar a Locatária a incorrer em despesas não originalmente esperadas, a exemplo da necessidade de locar um outro imóvel enquanto a reconstrução do Imóvel não for concluída, o que poderá afetar a sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, que por sua vez são oriundos do Contrato de Locação celebrado entre a Cedente e a Locatária. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Locatária terá um impacto adverso em sua capacidade de efetuar os pagamentos devidos de acordo com o Contrato de Locação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Risco relacionado à quitação das Obrigações Garantidas pela excussão das Alienações Fiduciária de Imóvel

Em razão do previsto no §5º, artigo 27 da Lei 9.514, na excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel e da Alienação Fiduciária do Imóvel Rural, caso, após o segundo leilão do Imóvel, não haja arrematante e a Emissora seja adjudicada na propriedade do Imóvel e/ou do Imóvel Rural, em benefício do Patrimônio Separado, há o risco de que a dívida da Cedente garantida pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Alienação Fiduciária do Imóvel Rural seja considerada extinta, ficando os Titulares dos CRI prejudicados na cobrança dos seus créditos.

Fatores de Risco relacionados aos CRI e à Oferta

Riscos Relacionados à Operação de Securitização

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos da Cedente, na qualidade de emissora da CCI e de cedente dos Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão. Decisões judiciais que não reconheçam a cessão integral da CCI e dos Créditos Imobiliários à Emissora, ou que não acolham a segregação dos riscos da Emissora e da Cedente em relação ao Patrimônio Separado e aos Créditos Imobiliários, respectivamente, poderão afetar negativamente os CRI e seus titulares.

Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o CRI e seus titulares.

A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Restrita, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI.

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Cedente de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora

Na data de celebração do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário atuava como agente fiduciário em outras emissões de CRI da Emissora. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou de outras emissões, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de CRI das demais emissões.

Aspectos Tributários relacionados aos CRI

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. 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 ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda que os interessados na subscrição dos CRI consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

O pagamento dos CRI é condicionado ao pagamento dos Créditos Imobiliários. A deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado afetará adversamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados na CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários. A CCI foi vinculada aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora exclusivamente contra a Locatária. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Locatária poderão afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

A ocorrência de eventos que possam determinar a antecipação dos pagamentos ou resgate antecipado dos CRI pode afetar adversamente os Titulares de CRI, assim como a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização, os CRI estão sujeitos a resgate antecipado nos casos de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, um Evento de Multa Indenizatória ou em caso de uma Recompra Facultativa. Qualquer de tais eventos poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações nas assembleias de titulares de CRI serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

As propostas de alterações e renúncias relativas (i) às Datas de Pagamento de Remuneração e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) à Remuneração e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) ao Contrato de Locação que possam impactar negativamente os direitos dos Titulares de CRI; (vi) aos Eventos de Recompra Compulsória, ao Direito de Exigir a Recompra e aos Eventos de Multa Indenizatória; e/ou (vii) aos quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

Os pedidos de renúncia prévia ou perdão temporário prévio referentes aos Eventos de Multa Indenizatória e Eventos de Recompra Compulsória dependerão de deliberação tomada (i) em Assembleia Geral instalada em primeira convocação, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação da Assembleia Geral instalada, por Titulares de CRI

representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Geral, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular de CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

A baixa liquidez no mercado secundário dos CRI pode dificultar a venda dos CRI e afetar o valor a ser recebido por seus titulares

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Ainda, os CRI foram distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, sendo que os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas entre investidores que sejam, pelo menos, considerados como qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, o que pode reduzir a liquidez dos CRI em operações de compra e venda no mercado secundário.

Risco de descasamento entre os pagamentos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos dos CRI

Caso a Locatária atrase no pagamento de uma ou mais parcelas dos Créditos Imobiliários, ou caso a Emissora atrase no pagamento do principal e remuneração dos CRI, poderá ocorrer o descasamento entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a data em que são devidos e pagos os valores relativos ao principal e remuneração dos CRI, o que pode impactar na rentabilidade final dos investidores.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário

Poderá ser aceita a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, sem qualquer limitação. Dessa forma, a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá (a) ter um efeito adverso na liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus CRI fora de circulação, influenciando a liquidez do papel e (b) dificultar a aprovação de determinadas matérias em assembleias gerais de titulares dos CRI. A Emissora não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter seus CRI fora de circulação.

Validade da cessão de Créditos Imobiliários

A cessão de Créditos Imobiliários pode ser invalidada ou tornada ineficaz em face da Cedente, com impacto negativo sobre o Patrimônio Separado, se realizada em: (i) fraude contra credores, se no momento da cessão, a Cedente estiver insolvente ou se, com a cessão, passe ao estado de insolvência; (ii) fraude de execução, caso (a) quando da cessão, a Cedente for sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora pender demanda judicial fundada em direito real; e (iii) fraude à execução fiscal, caso a Cedente, quando da cessão de Créditos Imobiliários, for sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Risco de Inadimplimento dos CRI

Se em determinado mês, a Conta Centralizadora não possua recursos suficientes para arcar com as parcelas de amortização e juros e demais despesas do Patrimônio Separado, caso não seja realizado aporte de recursos pela Cedente, poderá não haver recursos suficientes para o pagamento dos CRI.

Adicionalmente, as Despesas da Operação serão arcadas com recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e, na falta destes, com recursos da Cedente. Caso não exista recursos suficientes no Fundo de Despesas para pagamento de Despesas da Operação e a Cedente não cumpra sua obrigação de aportar os recursos necessários, os titulares dos CRI poderão ser chamados a aportar tais recursos, com vistas a possibilitar a manutenção dos CRI e/ou a defesa dos seus interesses.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Caso a Emissora seja declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Problemas com a guarda física da Escritura de Emissão de CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI.

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. Conforme previsto na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante é responsável pelo lançamento dos dados e informações de cada uma da CCI no sistema de negociação da B3 (Segmento CETIP UTMV), bem como (i) pela guarda

(custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) por assegurar à Cedente o acesso às informações sobre o registro de cada uma da CCI; (iii) por responsabilizar-se, na data do registro de cada uma da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (iv) por prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a Instituição Custodiante não cumpra referidas funções, a emissão da CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

Falhas na cobrança judicial dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução judicial dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, na hipótese de demora na cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade da Locatária de satisfazer o crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Efeitos da Medida Provisória nº 2.158-35

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive suas garantias, ainda que objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Antecipação do pagamento dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização. Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado e/ou pelo resgate antecipado dos CRI, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Os CRI não asseguram a seus titulares quaisquer direitos sobre o Imóvel

Os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel, nem mesmo o direito de retê-lo, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários por parte da Locatária.

Fatores de risco relacionados ao ambiente macroeconômico

Política econômica do Governo Federal

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora e a Cedente não têm controle sobre as medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não podem prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, racionamento de energia elétrica, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. 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. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e/ou da Cedente e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e/ou para a Cedente, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Risco decorrente da pandemia de COVID-19

Recentemente, o mundo tem vivido os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19, com isolamento populacional, proibição temporária de abertura de determinados estabelecimentos comerciais, desaceleração econômica, desemprego, queda na arrecadação de tributos e necessidade de implementação de programas de governo para socorrer determinados setores. Os efeitos econômicos da pandemia têm atingido com maior ou menor intensidade as empresas de todos os tamanhos e setores, não são totalmente conhecidos e podem vir a se intensificar significativamente no futuro próximo. Caso os efeitos da pandemia sobre a economia brasileira sejam maiores do que os atualmente previstos, os ativos, as atividades e os resultados operacionais da Emissora, da Cedente e da Locatária serão negativamente afetados, o que poderá por em risco o integral e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal

implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos recentes resultaram em pressões inflacionárias e baixo crescimento econômico. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e outras moedas permanecerá nos níveis atuais. As depreciações do Real frente a outras moedas, principalmente o dólar norte-americano, podem afetar negativamente a liquidez da Cedente e da Locatária, prejudicando sua capacidade de honrar suas obrigações no âmbito dos CRI.

Alterações no Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. As reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países também podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, problemas na economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interferem consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto no mercado nacional como internacional. Desta forma, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora. Uma eventual redução do volume de investidores estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora, incluindo os CRI, pode ser afetada adversamente.

Esforços governamentais para combater a inflação podem retardar o crescimento da economia brasileira e gerar um efeito negativo nos negócios da Cedente e da Locatária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam os CRI. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real). Desde então, no entanto, por diversas razões, tais como crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, entre outras, ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IPCA nos últimos anos vem apresentando oscilações, sendo que em 2009 foi de 4,31%, em 2010 subiu para 5,91%, em 2011 atingiu o teto da meta com 6,5%, recuou em 2012 para 5,84%, fechou 2013 em 5,91%, fechou 2014 em 6,40%, 2015 em 10,67%, 2016 em 6,28%, 2017 em 2,95%, em 2018 em 3,75% e em 2019 em 4,31%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, podendo causar, inclusive, recessão no País, o que pode afetar adversamente os negócios da Securitizadora, da Cedente e da Locatária, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Cedente e da Locatária e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas seguem afetando a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Nos últimos anos, os mercados brasileiros enfrentaram grande volatilidade devido às incertezas relacionadas com escândalos de corrupção, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal nas operações “Lava Jato”, “Zelotes”, “Greenfield” e outras. O potencial resultado das investigações é incerto, mas elas já causaram um impacto negativo relevante sobre a imagem e a reputação das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado a respeito da economia brasileira.

Não é possível estimar o impacto dos acontecimentos políticos e macroeconômicos nacionais e globais nos negócios e atividades da Emissora, da Cedente e da Locatária. Além disso, em virtude da atual instabilidade política, há incertezas substanciais sobre as políticas econômicas futuras, bem como se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou condição financeira da Emissora, da Cedente e da Locatária. Tais incertezas podem afetar adversamente os negócios e a capacidade de pagamento da Emissora, da Cedente e da Locatária, prejudicando os titulares dos CRI.

Fatores de risco relacionados à Emissora

A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, a Emissora depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

Crescimento da Emissora e necessidade de 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.

Manutenção de 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 membros relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

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.

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.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral pelos 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.

Riscos relacionados aos prestadores de serviço contratados pela Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades, com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores legais, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outros. A Emissora avalia os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições. A Emissora atua com diversificação na contratação de prestadores de serviços, de modo a reduzir sua dependência em relação a eles. No entanto, caso a Emissora não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, a Emissora poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar adversamente os seus resultados.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos, o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Emissora, a Cedente ou a Locatária contrata terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Emissora, da Cedente e da Locatária, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Securitizadora 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 Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, 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. No entanto, o capital social e o patrimônio líquido da Emissora correspondem a pequena fração do total da Emissão. 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.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, 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 *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para fazer valer o arcabouço contratual.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus próprios empregados, a Emissora pode ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços que a Emissora contratar, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente a capacidade da Emissora de exercer suas atividades e de pagar os CRI.

DEMAIS RISCOS: OS CRI ESTÃO SUJEITO ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE ATUAÇÃO DA CEDENTE E DA LOCATÁRIA, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. OS CRI TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS CRI, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC.

ANEXO VIII

CCI VINCULADA AOS CRI

Descrição da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI: SÃO PAULO, 14 de setembro de 2021.			
SÉRIE	A	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO							
CNPJ/ME: 26.609.050/0001-64							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-004
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052							
COMPLEMENTO	13º andar – SL 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: LEGIÃO DA BOA VONTADE							
CNPJ: 33.915.604/0001-17							
ENDEREÇO: Rua Sérgio Tomás, n.º 740							
COMPLEMENTO	6º andar, Bom Retiro	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01131-900
4. TÍTULO							
“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”, na modalidade atípica, celebrado em 14 de setembro de 2021, entre a Cedente e a Locatária.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões de reais), em 14 de setembro de 2021 (“Data de Emissão da CCI”).							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							

Imóvel urbano localizado na Cidade de Brasília, no Distrito Federal, objeto da Matrícula n.º 56.282 do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília - DF, localizado na Quadra 915, Lote nº 73 – A, do SGA/SUL, e cadastrado no Governo do Distrito Federal sob o contribuinte de n.º 45176302, sendo certo que o Imóvel possui habite-se e não está sob regime de incorporação.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO	14 de setembro de 2021, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
7.2. PRAZO TOTAL	Período compreendido entre a Data de Emissão e 15 de setembro de 2036.
7.3. VALOR DO PRINCIPAL	R\$99.000.000,00 (noventa e nove milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Os Créditos Imobiliários serão atualizados pelo IPCA.
7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS	Em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 15 de outubro de 2021 e a última em 15 de setembro de 2036, conforme cronograma previsto no Anexo A da Escritura de Emissão da CCI.
7.6. LOCAL DE PAGAMENTO	O pagamento se dará mediante débito automático de Conta Vinculada da Locatária, para crédito em conta corrente da Cedente a ser indicada oportunamente, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido, transação está desde já autorizada pela Locatária.
7.7. ENCARGOS	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão sujeitará a Locatária ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, sem prejuízo de correção monetária pelo IPCA, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA	Não há, na Data de Emissão.