

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 37ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Companhia Aberta – CVM nº 02081-8  
CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



**RZK SOLAR 02 S.A.**  
CNPJ/ME nº 35.235.917/0001-50

Avenida Faria Lima, nº 3311, 1º andar, sala 06, Icon Faria Lima, Itaim Bibi,  
CEP 04538-133 – São Paulo - SP

---

datado de

08 de dezembro de 2022

---

# TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 37ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*” (“**Termo de Securitização**”) e na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de companhia securitizadora emissora dos CRI objeto deste Termo de Securitização:

- (1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) categoria B, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”);

e, de outro lado,

- (2) **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme abaixo definidos), nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definidas), neste ato representada nos termos de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

Resolvem celebrar este Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI, de acordo com a Lei 14.430, a Resolução CVM 60, a Instrução CVM 476, as demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

## 1 DEFINIÇÕES

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

“ <b>AGE Devedora</b> ”	A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 08 de dezembro de 2022, por meio da qual os acionistas da Devedora aprovaram, entre outras matérias, a emissão das Debêntures, a participação, na qualidade de Devedora, desta Emissão, a celebração, da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e dos demais Documentos da Operação de que seja parte;
“ <b>AGE RZK Energia</b> ”	A Assembleia Geral Extraordinária da RZK Energia realizada em 08 de dezembro de 2022, por meio da qual os acionistas da RZK Energia aprovaram a outorga da Fiança Corporativa, e a constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Alienação Fiduciária de Ações;
“ <b>Agência de Classificação de Risco</b> ”	significa a <b>Moody’s Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º Andar, Conjunto 1.601, Brooklin Paulista, CEP

	04.578-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.101.919/0001-05, que realizará a classificação de risco dos CRI;
<b>“Agente Fiduciário”</b>	<b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01;
<b>“Alienação Fiduciária de Ações”</b>	A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) do capital social total e votante da Devedora e que, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, vierem a ser subscritas, recebidas, conferidas, adquiridas e/ou sob qualquer forma detidas pela RZK Energia, a qualquer título. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguem descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
<b>“Alterações Permitidas”</b>	Tem o significado atribuído à expressão no inciso (xxiii) da Cláusula 7.1 da Escritura;
<b>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</b>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, a ser realizada em decorrência dos eventos descritos na Cláusula 5.27 da Escritura e da Cláusula 4.10.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”</b>	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures;
<b>“Amortização Programada das Debêntures”</b>	A amortização mensal das Debêntures, a ser realizada nas datas e com base nos percentuais de amortização previstos no Fluxo de Pagamentos das Debêntures previsto no Anexo III à Escritura de Emissão;
<b>“Amortização Programada dos CRI”</b>	A amortização mensal dos CRI, a ser realizada nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização;
<b>“ANBIMA”</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<b>“Aporte de Recursos”</b>	Conforme definido na Cláusula 5.6.10 abaixo;
<b>“Aprovações Societárias”</b>	Em conjunto a AGE da Devedora, as Reuniões da Sócios das SPE e a AGE da RZK Energia;
<b>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</b>	Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;

“Auditor do Patrimônio Separado”	a <b>BDO RCS Auditores Independentes</b> , uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79
“B3”	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“BACEN”	O Banco Central do Brasil;
“Banco Depositário”	<b>QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b> , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35;
“Banco Liquidante”	<b>O ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04
“Boletim de Subscrição das Debêntures”	O boletim de subscrição das Debêntures formalizado conforme modelo constante no Anexo VI à Escritura de Emissão;
“Carta Fiança”	A carta fiança a ser celebrada entre a Devedora e o Itaú Unibanco S.A., por meio do qual será constituída a Fiança Bancária;
“CCI”	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;
“Cessão Fiduciária de Recebíveis”	A cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente e das Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“CNPJ/ME”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“Código Anbima”	É o “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”, em vigor na data deste Termo de Securitização;
“COFINS”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

<b>“Comunicação de Resgate Obrigatório”</b>	Conforme definido na Cláusula 6.4 abaixo;
<b>“Completion Financeiro”</b>	O <i>Completion Financeiro</i> será evidenciado pelo cumprimento dos itens previstos na Cláusula 4.14.5 abaixo;
<b>“Conta Centralizadora”</b>	A conta corrente nº 40919-6, Agência 3100, no Banco Itaú, de titularidade da Emissora, pertencente ao Patrimônio Separado, na qual a Emissora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado;
<b>“Contador”</b>	Significa a LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<b>“Contas Vinculadas”</b>	As Fiduciárias serão titulares das contas vinculadas a serem mantidas junto ao Banco Depositário. As Contas Vinculadas deverão ser abertas pelas Fiduciárias no prazo de até 30 (trinta) anteriores à data prevista para Energização de cada Empreendimento Alvo;
<b>“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”</i> a ser celebrado entre a RZK Energia, a Emissora e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;
<b>“Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</b>	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre as Fiduciárias, a Emissora e a Devedora;
<b>“Contratos de Garantia”</b>	Em conjunto o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<b>“Contratos dos Empreendimentos Alvo”</b>	(i) Projeto Campos dos Goytacazes/RJ (Fazenda Limão) – Usina Ágata SPE LTDA: (i.1) <i>“Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento Total de Central Geradora de Energia Solar, celebrado em 19/02/2019 entre RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11), incluindo seu primeiro aditivo celebrado em 09/11/2020 entre RZK ENERGIA S.A., TIM S.A. e Usina Ágata SPE Ltda (CNPJ nº 35.850.899/0001-16)”</i> ; e (i.2) <i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção, celebrado em 08/11/2019 entre RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11), incluindo seu primeiro aditivo celebrado</i>

em 09/11/2020 entre RZK ENERGIA S.A., TIM S.A. e Usina Ágata SPE Ltda (CNPJ nº 35.850.899/0001-16)". As Partes reconhecem que não haverá cessão fiduciária deste contrato, comprometendo-se as Fiduciantes apenas a assegurar que os pagamentos dele decorrentes sejam realizados nas Contas Vinculadas aplicáveis. (ii) Projeto Nova Londrina/PR – Usina Enseada SPE LTDA: (ii.1) "Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento Total de Central Geradora de Energia Solar, celebrado em 13/11/2020 entre Usina Enseada SPE Ltda (CNPJ nº 36.211.527/0001-02) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11) com anuência de RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48)"; e (ii.2) "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção, celebrado em 13/11/2020 entre Usina Enseada SPE Ltda (CNPJ nº 36.211.527/0001-02) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11) com anuência de RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48)". As Partes reconhecem que não haverá cessão fiduciária deste contrato, comprometendo-se as Cedentes Fiduciantes apenas a assegurar que os pagamentos dele decorrentes sejam realizados nas Contas Vinculadas aplicáveis. (iii) Projeto Indaiatuba/SP – Usina Rubi SPE LTDA: (iii.1) "Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento Total de Central Geradora de Energia Solar, celebrado em 19/02/2019 entre RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11), incluindo seu primeiro aditivo celebrado em 09/11/2020 entre RZK ENERGIA S.A., TIM S.A. e Usina Rubi SPE Ltda (CNPJ nº 35.850.899/0001-16)"; e (iii.2) "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção, celebrado em 08/11/2019 entre RZK ENERGIA S.A. (atual denominação de We Trust In Sustainable Energy - Energia Renovável e Participações S.A., CNPJ nº 28.133.664/0001-48) e TIM S.A. (CNPJ nº 02.421.421/0001-11), incluindo seu primeiro aditivo celebrado em 09/11/2020 entre RZK ENERGIA S.A., TIM S.A. e Usina Rubi SPE Ltda (CNPJ nº 35.850.899/0001-16)". As Partes reconhecem que não haverá cessão fiduciária deste contrato, comprometendo-se as Cedentes Fiduciantes apenas a assegurar que os pagamentos dele decorrentes sejam realizados nas Contas Vinculadas aplicáveis. (iv) Projeto Indaiatuba/SP – Usina Jacarandá SPE LTDA: (iv.1) "Instrumento Particular de Locação Atípica de Usina Solar Fotovoltaica celebrado em 25/11/2022 entre Usina Jacarandá SPE LTDA (CNPJ nº 29.937.518/0001-38) e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

	(CNPJ nº 90.400.888/0001-42)”; (iv.2) “Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção, celebrado em 25/11/2022 entre Usina Marina SPE LTDA (CNPJ nº 32.156.691/0001-03) e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), com anuência da Usina Jacarandá SPE LTDA (CNPJ nº 29.937.518/0001-38)”; e (iv.3) “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Energia Elétrica, celebrado em 25/11/2022 entre a RZK ENERGIA S.A. (CNPJ nº 28.133.664/0001-48) e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (CNPJ nº 90.400.888/0001-42), com anuência da Usina Jacarandá SPE LTDA (CNPJ nº 29.937.518/0001-38) e da Usina Marina SPE LTDA (CNPJ nº 32.156.691/0001-03)”.
“Contrato de Distribuição”	O “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 37ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização”, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora;
“Controladora”	Qualquer controladora direta da Devedora;
“Controle”, “Controlada” e “sob Controle comum”	Têm o significado atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
“Coordenador Líder”	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;
“COPOM”	O Comitê de Política Monetária;
“Créditos Imobiliários”	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, com valor de principal de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões) de reais, na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: <b>(i)</b> dos créditos oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura de Emissão; bem como <b>(ii)</b> de quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão;
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários;

<b>“CRI em Circulação”</b>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: <b>(i)</b> aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e <b>(ii)</b> os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controlada, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
<b>“Cronograma Indicativo”</b>	O cronograma indicativo da destinação dos Recursos Líquidos, constante do Anexo IX ao presente Termo de Securitização e do Anexo IV à Escritura de Emissão;
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme estipulada na Cláusula 4.15 do presente Termo de Securitização;
<b>“Data de Emissão das Debêntures”</b>	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 08 de dezembro de 2022;
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI;
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de Juros Remuneratórios e/ou do Valor Nominal Atualizado prevista no Anexo II ao presente Termo de Securitização;
<b>“Data do Resgate Obrigatório”</b>	Conforme definida na Cláusula 6.4 abaixo;
<b>“Data de Vencimento”</b>	29 de julho de 2036, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures;
<b>“Data de Vencimento das Debêntures”</b>	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado e vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será de 4.978 (quatro mil, novecentos e setenta e oito) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de julho de 2036;
<b>“Data de Início da Fiança Corporativa”</b>	Significa a data de início da Fiança Corporativa, a qual se iniciará na Data de Emissão;
<b>“Debêntures”</b>	As 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures, referentes à primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória;

<b>“Debêntures em Circulação”</b>	Todas as Debêntures subscritas e integralizadas, pela Emissora e não resgatadas, de acordo com as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures e Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures previstas neste Termo de Securitização;
<b>“Declarações Anticorrupção”</b>	As declarações previstas na Cláusula 7.5(xix) deste Termo de Securitização;
<b>“Despesas”</b>	Os custos incorridos com e relacionados com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou à Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<b>“Despesas Reembolsáveis”</b>	As despesas listadas no Anexo X deste Termo de Securitização;
<b>“Devedora”</b>	A <b>RZK SOLAR 02 S.A.</b> , sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3311, 1º andar, sala 06, Icon Faria Lima, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.235.917/0001-50, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300543521;
<b>“Dia Útil”</b>	Significa, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Quando a indicação de prazo contado por dia na Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
<b>“Direitos Contas Vinculadas”</b>	Conforme definido na Cláusula 4.14.8 abaixo;
<b>“Direitos Cedidos Fiduciariamente”</b>	Significa os Recebíveis e os Direitos Contas Vinculadas, quando referidos em conjunto;
<b>“Distribuição Parcial”</b>	Conforme definido na Cláusula 4.29 abaixo;
<b>“Documentos Comprobatórios”</b>	As cópias dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”) que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário;

<b>“Documentos da Operação”</b>	Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: <b>(i)</b> a Escritura de Emissão; <b>(ii)</b> a Escritura de Emissão de CCI; <b>(iii)</b> este Termo de Securitização; <b>(iv)</b> o Contrato de Distribuição; <b>(v)</b> o boletim de subscrição das Debêntures; <b>(vi)</b> o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; <b>(vii)</b> a Carta Fiança; <b>(viii)</b> o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e <b>(ix)</b> Contrato de Banco Depositário, e <b>(x)</b> os demais instrumentos e/ou respectivos aditamentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita;
<b>“Efeito Adverso Relevante”</b>	Significa, questionamento judicial dos Contratos dos Empreendimentos Alvo que cause qualquer efeito adverso relevante (i) na situação financeira, econômica, jurídica, reputacional, nos negócios, nos bens, nos Empreendimentos Alvo e/ou nos resultados operacionais da Devedora e/ou das SPEs; e/ou (ii) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das SPEs de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;
<b>“Emissão”</b>	A presente 37ª emissão, em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<b>“Emissora”</b> ou <b>“Securizadora”</b>	Tem seu significado atribuído no preâmbulo deste instrumento;
<b>“Empreendimentos Alvo”</b>	Os Empreendimentos Alvo Destinação e Empreendimentos Alvo Reembolso quando referidos em conjunto;
<b>“Empreendimentos Destinação”</b>	O Projeto Fazenda Limão, o Projeto Nova Londrina e o Projeto Indaiatuba quando referidos em conjunto;
<b>“Empreendimentos Reembolso”</b>	O Projeto Fazenda Limão, o Projeto Nova Londrina e o Projeto Indaiatuba quando referidos em conjunto;
<b>“Energização”</b>	A obtenção, pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes, das respectivas autorizações para <b>(i)</b> despacho de energia dos Empreendimentos Alvo; e <b>(ii)</b> a entrada em operação comercial dos Empreendimentos Alvo e início da cobrança dos Contratos dos Empreendimentos Alvo;
<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora;
<b>“Escritura de Emissão”</b>	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da RZK Solar 02 S.A</i> ”, celebrado pela Emissora e pela Devedora;
<b>“Escriturador”</b>	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar –

	Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”</b>	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, quando referidos em conjunto;
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”</b>	Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme previstos na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 6.5.1 deste Termo de Securitização;
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”</b>	Os eventos cuja ocorrência acarreta na necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI onde será deliberado, a critério dos Titulares dos CRI, sobre a possibilidade de proceder com o vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização;
<b>“Fiduciantes”</b>	Em conjunto, a RZK Energia e as SPE;
<b>“Fiança Bancária”</b>	as Debêntures serão garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, por fiança bancária a ser contratada junto ao Itaú Unibanco S.A., nos termos da Carta Fiança, sendo certo que a Fiança Bancária vigorará da Data de Emissão (conforme abaixo definido) até Energização de todos os Empreendimentos Alvo;
<b>“Fiança Corporativa”</b>	as Debêntures serão garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, por fiança outorgada pela RZK Energia, sendo certo que a Fiança Corporativa entrará em vigor na Data de Início da Fiança Corporativa e vigorará exclusivamente até o <i>Completion</i> Financeiro;
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo a ser constituído no montante inicial correspondente ao Valor Total do Fundo de Despesas, com recursos retidos dos Recursos Líquidos, para fins de pagamento das Despesas;
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado;
<b>“Garantias”</b>	A Fiança Bancária, a Fiança Corporativa, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando em conjunto;
<b>“ICSD”</b>	O Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida;
<b>“Instituição Custodiante”</b>	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira

	constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
<b>“IOF/Câmbio”</b>	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
<b>“IOF/Títulos”</b>	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
<b>“IPCA”</b>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“Instrução CVM 400”</b>	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<b>“Investidores” ou “Titulares de CRI”</b>	Os investidores que vierem a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI;
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, a saber: <b>(i)</b> instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; <b>(ii)</b> companhias seguradoras e sociedades de capitalização; <b>(iii)</b> entidades abertas e fechadas de previdência complementar; <b>(iv)</b> pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; <b>(v)</b> fundos de investimento; <b>(vi)</b> clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; <b>(vii)</b> agentes autônomos de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e <b>(viii)</b> investidores não residentes;
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	Significam instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>“ISS”</b>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

<b>“JUCESP”</b>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 5.7 abaixo;
<b>“Juros Remuneratórios das Debêntures”</b>	As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, equivalente a 7,77% (sete inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	A legislação ambiental, trabalhista e previdenciária vigente aplicável aos Empreendimentos Alvo, incluindo a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal;
<b>“Lei das Sociedades por Ações”</b>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<b>“Lei de Lavagem de Dinheiro”</b>	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
<b>“Lei 6.385”</b>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<b>“Lei 14.430”</b>	A Lei nº 14.430, de 3 de setembro de 2022, conforme em vigor;
<b>“Lei 12.529”</b>	A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada;
<b>“Leis Anticorrupção”</b>	As normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> de 1977 e a <i>UK Bribery Act</i> de 2010, quando referidas em conjunto;
<b>“MDA”</b>	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	As obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, incluindo: (i) o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das

	<p>Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios das Debêntures e dos Encargos Moratórios das Debêntures, se for o caso, devidos pela Devedora nos termos da Escritura; <b>(ii)</b> a totalidade dos acessórios e do principal, incluindo a remuneração do Agente Fiduciário e demais Despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios contratados em padrões de mercado, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão; e <b>(iii)</b> os custos em geral e para registro, despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos, taxas decorrentes e demais encargos dos Documentos da Operação;</p>
<b>“Oferta Restrita”</b>	<p>A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder;</p>
<b>“Ônus”</b>	<p>Significa a hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;</p>
<b>“Partes Relacionadas”</b>	<p>Conforme definido na Cláusula 6.5.1., item “(iv)” abaixo;</p>
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio único constituído pela Emissora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, composto: <b>(i)</b> pelos Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; e <b>(iii)</b> pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora;</p>
<b>“Perdas”</b>	<p>As custas, perdas, despesas, danos, reembolsos, indenizações, honorários ou outros tipos de obrigações, inclusive despesas com honorários advocatícios cabíveis;</p>
<b>“Período de Capitalização”</b>	<p>O período que se inicia: <b>(i)</b> a partir da primeira Data da Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e <b>(ii)</b> na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento do respectivo período ou, na Data de Vencimento, conforme o caso, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou</p>

	a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso;
<b>“PIS”</b>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI para cada Data de Integralização, conforme previsto no item 5.3 abaixo;
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado Facultativo”</b>	Conforme definido na Cláusula 7.2.2 abaixo;
<b>“Primeira Data de Integralização”</b>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI;
<b>“Primeira Data de Integralização das Debêntures”</b>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade das Debêntures;
<b>“Projeto Fazenda Limão”</b>	Significa o empreendimento a ser desenvolvido pela Usina Ágata SPE Ltda., com foco na geração de energia a partir da fonte solar fotovoltaica, denominado Projeto Fazenda Limão, localizado no município de Campos dos Goytacazes/RJ, denominado “Fazenda Limão”, no 2º distrito do município de Campos dos Goytacazes/RJ, para atendimento a unidades consumidoras da Tim S.A. na região de concessão da Enel-RJ;
<b>“Projeto Indaiatuba”</b>	Significa o empreendimento a ser desenvolvido pela Usina Rubi SPE Ltda. e pela Usina Jacarandá SPE Ltda., com foco na geração de energia a partir da fonte solar fotovoltaica, denominado Projeto Indaiatuba, localizado no município de Indaiatuba/SP, na Alameda Comendador Santoro Mirone, s/n, CEP: 13347-685, para atendimento a unidades consumidoras da Tim S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A. na região de concessão da CPFL-Piratininga;
<b>“Projeto Nova Londrina”</b>	Significa o empreendimento a ser desenvolvido pela Usina Enseada SPE Ltda., com foco na geração de energia a partir da fonte solar fotovoltaica, denominado Projeto Nova Londrina, localizado no município Nova Londrina/PR, denominada “Chacará Moura (também descrita como Chácara nº 150)”, Gleba Ribeirão do Tigre, Estrada Boiadeira, Colônia Paranaíba e Chácara nº 116, Gleba Ribeirão do Tigre, Colônia Paranaíba, Estrada Porto Tigre, S/N, Km 2, CEP 87970-000, para atendimento a unidades consumidoras da Tim S.A. na região de concessão da Copel-PR;
<b>“Recebíveis”</b>	Observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias

	e demais encargos contratuais devidos às Fiduciárias em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, os quais serão creditados nas respectivas Contas Vinculadas incluindo, mas não se limitando, a todos os frutos, rendimentos e aplicações;
<b>“Recursos Líquidos”</b>	Os recursos captados com a Oferta Restrita, deduzidos das despesas listadas no Anexo VII da Escritura;
<b>“Regime Fiduciário”</b>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: <b>(i)</b> os Créditos Imobiliários; <b>(ii)</b> a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e <b>(iii)</b> os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<b>“Relatório Semestral”</b>	O relatório, na forma do Anexo II à Escritura de Emissão, a ser entregue ao Agente Fiduciário, com cópia para Emissora, pela Devedora, juntamente com: <b>(i)</b> cópia da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE; <b>(ii)</b> cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; e <b>(iii)</b> cronograma físico-financeiro de avanço de obras;
<b>“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”</b>	Conforme definido na Cláusula 7.2 abaixo;
<b>“Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures”</b>	O resgate das Debêntures, a ser realizado na hipótese de não averbação da construção de cada Empreendimento Alvo na respectiva matrícula do imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da apresentação do termo de aceitação do projeto pelo respectivo cliente, nos termos da Cláusula 5.29 da Escritura de Emissão e da Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
<b>“Resolução CVM nº 17”</b>	A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 30”</b>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 44”</b>	Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<b>“Resolução CVM nº 60”</b>	Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
<b>“Resolução CVM 80”</b>	Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
<b>“Reunião de Sócios das SPE”</b>	Em conjunto as reuniões de sócios de cada SPE realizadas em 08 de dezembro de 2022, por meio das quais os respectivos sócios das SPE aprovaram, entre outras matérias, a constituição Cessão Fiduciária de Recebíveis;

"RZK Energia" ou "Fiadora"	RZK ENERGIA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 1º andar, conjunto 12, sala 4, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.133.664/0001-48;
"Seguros"	O (i) "Seguro Garantia Fiel Cumprimento", contratado por cada empreiteiro responsável pela execução dos Empreendimentos Alvo; (ii) o "Seguro de Riscos de Engenharia e Responsabilidade Civil", contratado por cada SPE e/ou pela Devedora para os Empreendimentos Alvo; e (iii) o "Seguros de Riscos Nomeados ou Patrimoniais", contratado por cada SPE e/ou pela Devedora para os Empreendimentos Alvo;
"SPE"	Em conjunto (i) Usina Ágata; (ii) Usina Enseada; (iii) Usina Rubi; (iv) Usina Marina; e (v) Usina Jacarandá;
"Taxa de Administração"	A remuneração a ser paga à Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, conforme detalhado na Cláusula 8.2 abaixo;
"Taxa SELIC"	Taxa básica de juros fixada pelo COPOM;
"Taxa Substitutiva"	O novo parâmetro de cálculo de Juros Remuneratórios, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista na Cláusula 4.9.1 abaixo;
"Termo de Securitização" ou "Termo"	O presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
"Usina Ágata"	USINA ÁGATA SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 2º andar, sala 81, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.850.899/0001-16;
"Usina Enseada"	USINA ENSEADA SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3311, 1º andar, sala 06, Icon Faria Lima, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.211.527/0001-02;
"Usina Marina"	USINA MARINA SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 2º andar, sala 70, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.156.691/0001-03;

“Usina Jacarandá”	<b>USINA JACARANDÁ SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 2º andar, sala 37, Cidade Jardim, CEP 05.676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.937.518/0001-38;
“Usina Rubi”	<b>USINA RUBI SPE LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Alameda Comendador Doutor Santoro Mirone, GL02, Bairro Pimenta, CEP 13.347-685, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.854.717/0001-85;
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor correspondente a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), observado que, após o pagamento da primeira parcela de amortização, o fundo de reserva deverá observar um saldo mínimo correspondente a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);
“Valor Inicial do Fundo de Despesa”	O valor inicial do Fundo de Despesas, que deverá corresponder ao montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	O valor mínimo do Fundo de Despesas, que deverá corresponder ao montante de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”	O valor mínimo do Fundo de Reserva, que deverá corresponder ao montante de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais);
“Valor Nominal Unitário”	O valor nominal unitário dos CRI, qual seja, o valor estipulado na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;
“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”	Tem o seu significado na Cláusula 5.7 deste Termo de Securitização;
“Valor Nominal Unitário das Debêntures”	Significa o valor nominal unitário das Debêntures de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão será de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, observado que tal montante pode ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial;

1.1.1 Adicionalmente ao previsto na Cláusula 1.1 acima, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1.1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências

a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências à Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

- 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 REGISTROS E DECLARAÇÕES**

- 2.1 Aprovação Societária.** A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 18 de abril de 2022, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 29 de abril de 2022, sob o nº 216.539/22-5 e publicada no jornal "O Dia SP" na edição de 07, 08 e 09 de maio na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a autorização para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Instrução CVM 400 quanto para aquelas com esforços restritos de acordo com o rito da Instrução CVM 476.

- 2.2 Vinculação dos Créditos Imobiliários.** Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão e da Oferta Restrita, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

- 2.2.1** Para fins do artigo 18 e seguintes da Lei 14.430, a Securitizadora declara que por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo IV a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60. Assim como a identificação completa dos Empreendimentos ao quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se descrita no Anexo XI do presente Termo de Securitização, sendo que as características das Debêntures, incluindo as datas de pagamento de juros e amortização de principal das Debêntures, com o percentual de amortização de principal das Debêntures, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 2.3** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora por meio da subscrição das Debêntures, sem prejuízos à obrigação de integralização das Debêntures nos termos da Cláusula 2.3.1 abaixo.

- 2.3.1** Em razão da subscrição das Debêntures, a Securitizadora irá realizar a integralização das Debêntures na forma e condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, devendo os pagamentos serem realizados conforme a integralização dos CRI pelos Titulares do CRI.

- 2.3.2** A CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários foi emitida sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. A CCI é igualmente emitida sem garantia fidejussória, não havendo a vinculação de qualquer garantia pessoal à mesma.
- 2.3.3** Nos termos do artigo 23 da Lei 10.931, as informações sobre valor, número, série e a Instituição Custodiante da CCI encontram-se descritas na Cláusula 4 abaixo e poderão ser verificadas na cópia da descrição da CCI constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.
- 2.3.4** A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, em decorrência da aquisição das Debêntures, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, incluindo, sem limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis, observadas as hipóteses e procedimentos previstos dos Documentos da Operação.
- 2.4 Cobrança dos Créditos Imobiliários.** Observado o previsto na Cláusula 2.3.4 acima, a Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.
- 2.5** A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.5.1** Uma via digital da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60, e será devidamente registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.
- 2.5.2** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Securitizadora, incluindo-se nessas atividades, sem limitação: **(i)** o cálculo e envio de informações à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora.
- 2.6** O Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.
- 2.6.1** A Instituição Custodiante **(i)** verificará os requisitos formais do lastro da CCI; **(ii)** fará a custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** diligenciará para que CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.6.2** *Registro deste Termo de Securitização.* Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430.

**2.6.3** *Dispensa automática de registro na CVM e na ANBIMA.* Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição e dispensa do registro da Oferta Restrita na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

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

### **3 OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**3.1 Os Créditos Imobiliários.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cujas características se encontram descritas no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, são oriundos das Debêntures e terão valor total de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão.

**3.1.1** A CCI foi emitida sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

**3.1.2** Os Recursos Líquidos deverão ser integralmente utilizados pela Devedora e pelas SPE, para financiamento do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos previstos na Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 5.4 abaixo.

**3.2 Vinculação dos Créditos Imobiliários.** A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, à Emissão.

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

**3.3.1** A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

**3.4 Constituição do Fundo de Reserva.** A Emissora está autorizada a constituir o Fundo de Reserva, na Conta Centralizadora, no Valor do Fundo de Reserva, observado que, após o pagamento da primeira parcela de amortização, o Fundo de Reserva deverá observar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão. O Fundo de Reserva deverá ser mantido com montante em reais durante todo o período de vigência dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

**3.4.1** O Fundo de Reserva será utilizado para sanar eventual inadimplemento pecuniário das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, **(i)** eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI; **(ii)** o pagamento de todos e quaisquer custos relacionados à eventual execução ou excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo, sem limitação, custas extrajudiciais e/ou judiciais, despesas com cartórios de registro de títulos e documentos e de imóveis, emolumentos e demais taxas, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas incorridas em decorrência dos

procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando a execução e/ou excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis; **(iii)** para fazer frente aos pagamentos das despesas do Patrimônio Separado recorrentes e extraordinárias, desde que vencidas, não pagas e com valor superior ao montante alocado no Fundo de Despesas; e **(iv)** para fazer frente a despesas relacionadas à manutenção e gestão de imóveis eventualmente retomados, assim como à eventual contratação de terceiros especializados para gestão e monitoramento dos ativos do CRI, sendo necessária consulta aos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI especialmente convocada para deliberar o valor a ser dispendido com tais despesas.

- 3.4.2** Os recursos do Fundo de Reserva estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI.
- 3.4.3** Eventual saldo disponível no Fundo de Reserva na Data de Vencimento das Debêntures, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes dos Investimentos Permitidos, deverá ser transferido pela Emissora à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário atestar o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.
- 3.4.4** Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Fundo de Reserva.
- 3.4.5** Observado o disposto na Cláusula 3.4 acima, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva deverá corresponder ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, sendo que após o pagamento da primeira parcela de amortização o Fundo de Reserva deverá observar o Valor Mínimo do Fundo de Reserva.
- 3.5** **Recomposição do Fundo de Reserva.** Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser utilizados, a Devedora deverá recompor o Fundo de Reserva, com recursos próprios a serem depositados na Conta Centralizadora, conforme o caso, no montante necessário para o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Emissora.
- 3.6** **Constituição do Fundo de Despesas.** A Emissora deverá constituir o Fundo de Despesas por meio da dedução do Valor do Fundo de Despesas dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura.
- 3.7** **Recomposição do Fundo de Despesas.** Após o pagamento da primeira parcela da amortização e até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas deverá corresponder ao Valor Inicial do Fundo de Despesas.
- 3.8** Observado o disposto na Cláusula 3.4 acima, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a atingir ou ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação por meio de notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora deverá recompor, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, para o Valor Inicial do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1.2(xvii) da Escritura de Emissão.
- 3.9** **Aplicação dos recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas.** Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de

forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, respectivamente.

#### **4 IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

- 4.1 Número da Emissão.** Esta é a 37ª (trigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
- 4.2 Número das Séries.** Os CRI serão emitidos em série única.
- 4.3 Quantidade de CRI.** Serão emitidos 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI, observado que tal quantidade ser diminuída em decorrência da Distribuição Parcial.
- 4.4 Valor Total da Emissão.** O Valor Total da Emissão será de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) de reais, na Data de Emissão, observado que tal montante pode ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial.
- 4.5 Valor Nominal Unitário.** O Valor Nominal Unitário será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- 4.6 Prazo.** Os CRI terão o prazo de 4.982 (quatro mil, novecentos e oitenta e dois) dias corridos.
- 4.7 Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado.** O Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente nas datas previstas na tabela do Anexo II, após o período de carência que se encerra no 7º (sétimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 28 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora:

$$A_{ai} = V_{Na} \times T_{ai}$$

onde:

A<sub>ai</sub> = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

V<sub>Na</sub> = Conforme definido na Cláusula 4.9 abaixo;

T<sub>ai</sub> = taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II deste Termo de Securitização.

- 4.8 Juros Remuneratórios.** Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios, a ser calculados nos termos da Cláusula 5.6.13 abaixo, e pagos nas datas indicadas na tabela constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização, sendo seu primeiro pagamento devido em 28 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento.
- 4.9 Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente pela variação do IPCA (“**Atualização Monetária**”), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”), de acordo com a fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável:

$$V_{Na} = V_{Ne} \times C$$

Onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento (“**Valor Nominal Unitário Atualizado**”);

“VNe” = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, após atualização ou após cada amortização, incorporação, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = Fator resultante das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, aplicado mensalmente, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“k” = número de ordem de NI<sub>k</sub>;

dup = número de Dias Úteis entre a (i) primeira Data de Integralização, (inclusive) no caso do primeiro Período de Capitalização ou (ii) a última Data de Pagamento, no caso dos demais Períodos de Capitalização (inclusive), conforme o caso e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, “dut” será considerado como sendo 23 (vinte e três) Dias Úteis;

NI<sub>k</sub> = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Pagamento, referente ao segundo mês imediatamente anterior, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, o “NI<sub>k</sub>” corresponderá ao valor do número índice do IPCA referente ao mês anterior ao de atualização;

NI<sub>k-1</sub> = valor do número-índice utilizado por NI<sub>k</sub> no mês imediatamente anterior ao mês “k”. Para a primeira Data de Pagamento será utilizado o valor do número índice do IPCA divulgado no segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, referente ao terceiro mês imediatamente anterior;

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária:

- 1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

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

- 3) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.
- 4) Considera-se “**Data de Pagamento**” as datas descritas no Anexo II do presente Termo de Securitização.
- 5) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento dos CRI consecutivas.
- 6) Se até a Data de Pagamento o Nlk não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a Nlk na apuração do Fator "C" a última variação disponível do IPCA.

**4.9.1 Indisponibilidade, impossibilidade de aplicação do IPCA.** Na hipótese de extinção, não apuração e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Emissora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre a Emissora e a Devedora.

**4.9.2** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI em questão, conforme previsto neste Termo de Securitização. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Debêntures e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar a integralidade dos CRI, com seu posterior cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que a Emissora e a Devedora verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do valor descrito na Cláusula 4.9.3 abaixo.

**4.9.3** O valor de resgate a ser pago nos termos da Cláusula anterior corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

**4.10 Amortização.** A Emissora deverá utilizar os recursos oriundos das Amortizações Programadas das Debêntures e das eventuais Amortizações Extraordinárias Obrigatórias das Debêntures para realizar as eventuais Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI.

- 4.10.1 Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.** A totalidade do Fluxo de Caixa Disponível, deverá ser, obrigatoriamente, direcionada para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, sempre que o ICSD, conforme apurado e calculado nos termos da Escritura de Emissão, for inferior a 1,20x, hipótese em que haverá amortização extraordinária obrigatória nos termos abaixo.
- 4.10.2** Caso o ICSD seja igual ou superior a 1,00x, será utilizado o montante equivalente ao excesso do Fluxo de Caixa Disponível, em relação às parcelas de amortização e remuneração até o limite da Amortização Extraordinária Obrigatória apurada.
- 4.10.3** Caso o ICSD seja inferior a 1,00x, a Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada nos termos da Cláusula 5.27.2 da Escritura de Emissão.
- 4.10.4** O ICSD será apurado mensalmente, a partir da ocorrência da Energização de todos os Empreendimentos Alvo, com base nas informações financeiras mensais da Devedora, preparadas pela própria Devedora, cujos cálculos serão validados pela Securitizadora. Uma vez realizada a validação do ICSD, a Securitizadora informará o Agente Fiduciário, por escrito, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da realização da validação, acerca do resultado de tal apuração, devendo a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, se o caso, ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação ao Agente Fiduciário. As Partes estabelecem que para fins da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, a primeira apuração do ICSD deverá ocorrer no dia 15 de julho de 2023, e as demais deverão ocorrer nos meses subsequentes:

Energização = a obtenção, pela Devedora, e/ou pelas SPEs, das respectivas autorizações para (i) despacho de energia dos Empreendimentos Alvo; e (ii) a entrada em operação comercial dos Empreendimentos Alvo e início da cobrança dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, comprovados mediante (1) apresentação das faturas de energia da usina com créditos compensados e (2) cobrança enviada ao respectivo cliente.

$ICSD = \text{Fluxo de Caixa Disponível} / (\text{Amortizações Programadas} + \text{pagamento dos Juros Remuneratórios}).$

$\text{Fluxo de Caixa Disponível} = (\text{EBITDA} - \text{CAPEX} - \text{IRCSLL}).$

EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*): significa o Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras e do IRPJ e CSLL somados a Amortizações e Depreciações dos ativos. Calculado conforme fórmula abaixo:

O cálculo do EBITDA será realizado da seguinte forma:

(+) lucro líquido

(+ ou -) receitas / despesas financeiras líquidas

(+) provisão para IRPJ e CSLL

(- ou +) resultados não recorrentes após os tributos

(+) depreciação, amortização, exaustão.

CAPEX: Montante investido pela empresa em aquisição de ativo imobilizado (como por exemplo máquinas, equipamentos, veículos, terrenos, dentre outros ativos imobilizados), de acordo com os valores divulgados no Demonstrativo de Fluxo de Caixa.

Para os fins deste item, se, a partir da data de celebração da Escritura de Emissão, forem alteradas as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora, o ICSD deverá ser calculado, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou de realização de assembleia geral de Titulares de CRI, de acordo com as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora em vigor na data de celebração da Escritura de Emissão.

- 4.10.5** O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures deverá sempre ser um número positivo.
- 4.10.6** Observado o disposto na Cláusula 4.10.4 acima, a Emissora deverá comunicar à B3 a realização da Amortização Extraordinária Obrigatórias das Debêntures com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária Obrigatórias das Debêntures.
- 4.11 Local de Pagamento das Debêntures.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados em moeda corrente nacional pela Devedora por meio de depósito ou transferência eletrônica de valores para a Conta Centralizadora.
- 4.12 Regime Fiduciário.** Nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis; e **(iii)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- 4.13 Garantia flutuante.** Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
- 4.14 Garantias.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com as Garantias, nos termos da Carta Fiança, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e da Escritura de Emissão, observado que a Fiança Corporativa, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Ações serão devidamente constituída, respeitado o previsto abaixo, após o registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Ofícios de Títulos e Documentos competentes, nos prazos estabelecidos nos respectivos documentos.
- 4.14.1 Fiança Bancária:** Com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures serão garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, pela Carta Fiança (“**Fiança Bancária**”). Os demais termos e condições da Fiança Bancária seguem descritos na Carta Fiança.
- 4.14.2** A Fiança Bancária vigorará até a Energização de todos os Empreendimentos Alvo, observado que, uma vez verificado a Energização de todos os Empreendimentos Alvo, evidenciado por meio da comunicação prevista na Cláusula 4.14.3 abaixo, a Fiança Bancária outorgada será resolvida de pleno direito, ficando com exoneração da fiadora, independentemente de confirmação ou manifestação adicional por parte do Agente Fiduciário.

- 4.14.3** Fiança Corporativa: Com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas até o *Completion* Financeiro, as Debêntures serão garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, pela fiança outorgada pela RZK Energia, em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e principal pagadora responsável por 100% (cem por cento) das obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação (“**Fiança Corporativa**”).
- 4.14.4** A Fiança Corporativa entrará em vigor na Data de Início da Fiança Corporativa e vigorará exclusivamente até o *Completion* Financeiro e cumprimento da condição suspensiva da Cessão Fiduciária, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, o que ocorrer por último, observado que a Fiança Corporativa outorgada pela Fiadora será resolvida de pleno direito pela comunicação prevista na Cláusula 4.14.5 abaixo ou pelo recebimento da Anuência do Cliente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme aplicável.
- 4.14.5** O *Completion* Financeiro deverá ser comunicado pela Devedora ao Agente Fiduciário, por meio de notificação atestando o atendimento aos itens aqui previstos. Sendo certo que o Agente Fiduciário não realizará qualquer verificação ou juízo de valor acerca da declaração prestada pela Devedora para fins de comunicação de atingimento do *Completion* Financeiro:
- (i) a partir da comprovação de 12 (doze) meses de geração de energia dos Empreendimentos Alvos, mediante envio de relatório;
  - (ii) o ICSD dos últimos 12 meses, com base nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, ser igual ou superior 1,20x;
  - (iii) Disponibilidade da planta maior que 94% (noventa e quatro por cento), medida em base anual. Sendo certo que:  
  
“**Disponibilidade**” = Número de Horas Disponíveis para Operação / 8760; e  
  
“**Número de Horas Disponíveis para Operação**” = o número de horas do ano (8760), subtraído das horas indisponíveis da planta, nas quais as horas foram utilizadas para Manutenções Preventivas, Preditivas e Corretivas na usina.
  - (iv) a Devedora estar adimplente com todas as Obrigações Garantidas; e
  - (v) apresentação das apólices dos Seguros válidas, vigentes e aplicáveis, conforme a etapa dos Empreendimentos Alvo então verificada, todas devidamente acompanhadas dos respectivos documentos comprobatórios da quitação do prêmio devido e/ou declaração de quitação do prêmio emitida pela respectiva seguradora; e
- 4.14.6** **Garantias Reais**. Adicionalmente à Fiança Bancária e à Fiança Corporativa, as Debêntures serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Ações e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos dos Contratos de Garantia.
- 4.14.7** Alienação Fiduciária de Ações: alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pela RZK Energia, em favor da Emissora, de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Devedora, conforme os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Os demais termos e condições da Alienação Fiduciária de Ações seguem descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

**4.14.8 Cessão Fiduciária de Recebíveis:** As Fiduciantes se comprometeram a ceder fiduciariamente à Emissora, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e observada a implementação da condição suspensiva **(i)** todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos às Fiduciantes, ou a quem vier a substituí-lo, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, os quais serão creditados nas Contas Vinculadas de titularidade das Fiduciantes, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, incluindo, mas não se limitando, a todos os frutos, rendimentos e aplicações (“**Recebíveis**” e “**Cessão Fiduciária de Recebíveis**”); **(ii)** a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das Fiduciantes em face do Banco Depositário, decorrentes e/ou relativos às Contas Vinculadas, conforme descritas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (“**Contas Vinculadas**”); (b) demais valores creditados, depositados ou mantidos nas Contas Vinculadas, inclusive eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes das Contas Vinculadas, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (c) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, relativos às Contas Vinculadas (“**Direitos Contas Vinculadas**” e, em conjunto com os Recebíveis, os “**Direitos Cedidos Fiduciariamente**”). Os demais termos e condições da Cessão Fiduciária de Recebíveis seguirão descritos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

- 4.15 Data de Emissão.** Para todos os efeitos, a Data de Emissão será 08 de dezembro de 2022.
- 4.16 Local da Emissão.** Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- 4.17 Data de Vencimento.** A Data de Vencimento será 29 de julho de 2036; ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures.
- 4.18 Encargos moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora ao Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento) (“**Encargos Moratórios**”).
- 4.19 Locais de pagamento.** Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora manterá, em sua sede, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular de CRI, devendo informar a este Titular de CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

- 4.20 Cobrança dos Créditos Imobiliários.** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados por meio da retenção da Parcela Retida, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, conforme aplicável.
- 4.21 Coobrigação da Emissora.** Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.
- 4.22 Forma de comprovação da titularidade.** Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.
- 4.23 Atraso no recebimento dos pagamentos.** O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto na Cláusula 4.18 acima.
- 4.24 Prorrogação dos prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.
- 4.25 Classificação de risco.** A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, sendo dispensada a atualização periódica nos termos do disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60.
- 4.26 Forma e procedimento de colocação.** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.
- 4.26.1** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
- 4.27 Público-alvo da Oferta Restrita.** A Oferta Restrita é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na Cláusula 4.26.1 acima, conforme o §1º do artigo 3º da Instrução CVM 476.
- 4.27.1** Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.
- 4.27.2** Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

- 4.27.3 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.
- 4.27.4 As comunicações mencionadas nas Cláusulas 4.27.2 e 4.27.3 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.
- 4.28 Restrições para negociação.** Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos art. 13 e 15 da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares de CRI.
- 4.28.1 Não obstante o descrito na Cláusula 4.28 acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, e no parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476.
- 4.29 Distribuição Parcial.** Os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços e desde que haja colocação de, no mínimo, 40.000 (quarenta mil) CRI, correspondente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**").
- 4.29.1 Será admitida distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 ("**Distribuição Parcial**"), desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta Restrita poderá ser encerrada a qualquer momento. Eventual saldo de CRI acima do Montante Mínimo não colocado no âmbito da Oferta Restrita será cancelado pela Securitizadora por meio de aditamento a este Termo de Securitização sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Emissora ou Assembleia Geral de Titulares dos CRI.
- 4.29.2 Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores Profissionais poderão, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, condicionar sua adesão a que haja distribuição: **(i)** da totalidade dos CRI ofertados, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(ii)** de uma quantidade mínima dos CRI

originalmente objeto da Oferta Restrita', definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI objeto de suas ordens de investimento ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuídos e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto de suas ordens de investimento, sendo que, se o Investidor Profissional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

- 4.29.3** Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta Restrita, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores Profissionais que tenham revogado a sua aceitação terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às CRI, conforme o disposto nos subitens "(i)" e "(ii)" da Cláusula 4.29.3 acima.

## **5 SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

**5.1 Requisitos de Integralização.** A integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos ("**Requisitos de Integralização**"):

- (i) assinatura, por todas as respectivas partes, e manutenção da vigência, eficácia e exigibilidade:
  - (a) de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures e da Oferta, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; e
  - (b) dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, incluindo os seus respectivos aditivos;
- (ii) apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia devidamente registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e da Carta Fiança, devidamente assinada;
- (iii) apresentação, pela Devedora à Emissora, registro da Escritura de Emissão e das Aprovações Societárias perante a(s) junta(s) comercial(ais) competente(s), bem como publicação da AGE da Devedora no Sistema Público de Escrituração Digital ("**SPED**");
- (iv) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3, nos termos deste Termo de Securitização;
- (v) apresentar a Emissora comprovante de registro da titularidade das Debêntures no livro de registro das Debêntures da Devedora;

- (vi) inexistência de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA, conforme aplicável, que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;
- (vii) conclusão, em forma e teor satisfatórios à Emissora, a seu exclusivo critério, de auditora legal da Devedora e das Fiduciárias em padrão de mercado;
- (viii) entrega pela Devedora à Emissora, em forma e teor que lhe for satisfatório, a seu exclusivo critério, de opinião legal emitida por escritório com notório conhecimento dos assuntos relacionados aos Empreendimentos Alvo (assessores jurídicos da Emissão) quanto: (a) à obtenção de todas as aprovações ou autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação; (b) poderes dos signatários dos Documentos da Operação; e (c) devida constituição, validade, exequibilidade e eficácia dos Documentos da Operação;
- (ix) não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado; e
- (x) obtenção, pela Devedora e/ou pelas SPE, conforme aplicável, do protocolo da solicitação de acesso à rede elétrica e aprovações ambientais e societárias aplicáveis.

**5.1.2** Cumpridos os respectivos Requisitos de Integralização, os respectivos Recursos Líquidos: **(i)** serão integralmente desembolsados na Conta Centralizadora, na Data de Integralização; **(ii)** poderão ser utilizados na forma prevista na Cláusula 5.4 abaixo; **(iii)** poderão ser utilizados para a aplicação em Investimentos permitidos, e **(iv)** poderão vir a ser bloqueados pela Securitizadora em caso de descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação.

**5.1.3** O cumprimento dos respectivos Requisitos de Integralização deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de correio eletrônico, atestando o atendimento aos itens aqui previstos.

**5.1.4** Uma vez recebida comunicação referida na Cláusula 5.1.3 acima, a Emissora deverá em até 1 (um) Dia Útil contado do respectivo recebimento, analisar se estão cumpridas as formalidades aqui previstas.

**5.2** Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais quando do cumprimento cumulativo e integral de todas dos respectivos Requisitos de Integralização, conforme previsto na Cláusula 5.1.3 acima.

**5.3 Integralização.** Observados os Requisitos de Integralização, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, nas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá: **(i)** ao Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios entre a Primeira Data de Integralização, conforme o caso, e a respectiva Data de Integralização, conforme o caso, nas demais Datas de Integralização.

**5.3.1** A Emissora ou o Patrimônio Separado não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

**5.3.2** Sem prejuízo do quanto previsto acima, a Emissora, na qualidade de contribuinte, reserva-se o direito intransferível ao aproveitamento de eventual crédito tributário gerado com o recolhimento de qualquer tributo incidente sobre os rendimentos dos Investimentos Permitidos contratados com os recursos creditados na Conta

Centralizadora, desde que os tributos mencionados nesta Cláusula não tenham sido pagos diretamente pela Emissora ou descontados de recursos devidos à Emissora.

**5.4 Destinação dos Recursos.** Os Recursos Líquidos serão destinados: **(a)** pela Devedora diretamente; ou **(b)** pela Usina Ágata; **(c)** Usina Enseada; **(d)** Usina Rubi; e/ou **(e)** Usina Jacarandá, para: **(i)** o reembolso de despesas diretamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma do Projeto Fazenda Limão, pela Usina Ágata, Projeto Nova Londrina pela Usina Enseada, e Projeto Indaiatuba pela Usina Rubi e Usina Jacarandá, a serem financiados e desenvolvidos com os Recursos Líquidos (conforme abaixo definidos), ocorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme definido no Anexo X ao presente Termo de Securitização; e **(ii)** gastos futuros com despesas diretamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo definido no IX ao presente Termo de Securitização (“**Cronograma Indicativo**”).

**5.4.1** Os recursos acima mencionados poderão ser transferidos para as SPEs, pela Devedora, por meio de integralização de quotas, adiantamento para futuro aumento de capital, instrumento de crédito e/ou outra modalidade de desembolso de recursos.

**5.5** A Devedora declara ter encaminhado ao Agente Fiduciário notas fiscais, faturas e outros documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os reembolsos de gastos e despesas de natureza imobiliária em relação aos Empreendimentos Alvos. Com base em referida documentação, o Agente Fiduciário verificou, em data anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização, os documentos encaminhados para comprovar os valores da presente Emissão destinados para o reembolso, comprovando o total de R\$ 20.006.553,11 (vinte milhões, seis mil, quinhentos e cinquenta e três reais e onze centavos).

**5.6** Os Recursos Líquidos captados com a Oferta Restrita, deduzidos das despesas listadas no Anexo X do presente Termo, serão utilizados da seguinte forma:

- (i) À constituição do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora (conforme abaixo definida);
- (ii) Constituição do Fundo de Despesa, no montante correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii) Ao reembolso das despesas havidas pela Devedora e pelas SPE com o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo Reembolso, especificadas no Anexo X deste Termo de Securitização; e
- (iv) Os recursos necessários para fazer frente às despesas futuras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo Destinação, nos termos do da Cláusula 5.4 acima, deverão ser liberados a Devedora, na conta livre movimento, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados da Data de Integralização e utilizados pela Devedora da seguinte forma, observado o Cronograma Indicativo definido no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

**5.6.2** As Despesas Reembolsáveis mencionadas no inciso (i) (b) da Cláusula 5.4 acima foram objeto de verificação pelo Agente Fiduciário, motivo pelo qual a Devedora forneceu ao Agente Fiduciário todo e qualquer documento necessário à sua comprovação, inclusive, sem limitação, notas fiscais, comprovantes de pagamento, bem como outros documentos do gênero que a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da

titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia e/ou as despesas incorridas.

- 5.6.3** Os recursos destinados ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, nos termos do inciso (b) (ii) da Cláusula 5.4 acima, deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista no Cronograma Indicativo, até a Data de Vencimento, de forma meramente indicativa e não vinculante. Caso necessário, a Devedora poderá realizar a destinação dos recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, desde que, as porcentagens destinadas a cada Empreendimento Alvo Destinação, conforme descritas no Anexo X não sejam alteradas (i) não será necessário notificar a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Securitização e (ii) não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI.
- 5.6.4** Não obstante o disposto acima, qualquer alteração nas porcentagens da destinação dos recursos para cada Empreendimento Alvo Destinação indicadas no Cronograma Indicativo, poderá ocorrer independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, a Devedora deverá notificar o Agente Fiduciário e a Emissora, devendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação serem aditados, conforme aplicável.
- 5.6.5** A Devedora: (i) compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os Recursos Líquidos ou fazer que eles sejam aplicados pelas SPEs, exclusivamente conforme Cláusula 5.4 e seguintes; e (ii) confirma que os Empreendimentos Alvo Destinação serão registrados, em cada SPE, no respectivo ativo imobilizado, pressupondo a sua incorporação ao respectivo imóvel, por acessão, nos termos do artigo 1.248, inciso V, do Código Civil.
- 5.6.6** A Devedora deverá prestar contas à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, da destinação de recursos descrita na Cláusula 5.4, a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, mediante apresentação de Relatório Semestral, juntamente com: **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto e/ou contrato social consolidado de cada SPE; **(ii)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; e **(iii)** cronograma físico-financeiro de avanço de obras.
- 5.6.7** Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos Documentos Comprobatórios. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação encaminhada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.
- 5.6.8** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os Recursos Líquidos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Alvo Destinação, a partir do Relatório Semestral e dos documentos fornecidos pela Emissora, nos termos da Cláusula 5.6.6 acima. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório Semestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de

complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

- 5.6.9** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos Líquidos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 5.6.7 acima.
- 5.6.10** A Devedora: **(i)** poderá, para os fins do previsto na Cláusula 5.5 e seguintes acima, transferir os Recursos Líquidos para as SPEs por meio de Aporte de Recursos; e **(ii)** tomará todas as providências para que as SPEs utilizem tais recursos nos Empreendimentos Alvo.
- 5.6.11** A Devedora declara que, excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, os Empreendimentos Alvo não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.
- 5.6.12** A Devedora será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios, bem como de quaisquer outros documentos que comprovem a destinação dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura.
- 5.6.13** A Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) sofridos diretamente pela Emissora, Titulares de CRI e/ou Agente Fiduciário, conforme o caso, em razão da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 5.4 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.**JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI:**

- 5.7.1** Sem prejuízo da Atualização Monetária, os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, equivalente a 7,77% (sete inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização, desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- 5.7.2** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, conforme cronograma constante no Anexo II do presente Termo de Securitização. Os Juros Remuneratórios serão calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator de Juros - 1)$$

onde:

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

VNa = Conforme definido acima;

FatorJuros = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

taxa = 7,7700

dup = conforme definido acima;

## 6 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

**6.1** A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, na ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (b) Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures; ou (c) da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 4.9.1 e seguintes acima; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou **(iii)** liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da 10 abaixo, sendo certo que a Emissora notificará a B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

**6.2 Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.** A Devedora poderá, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação dos Debenturistas, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**”), de acordo com os termos e condições previstos a seguir:

**6.2.1** A Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, acerca da realização do Resgate Antecipado Facultativo, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, que incluem, mas não se limitam: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(ii)** a menção ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido); e **(iii)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo.

**6.2.2** O valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao maior valor entre: **(i)** o Valor Nominal Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures, acrescido da respectiva remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver; **(ii)** o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures e da remuneração das Debêntures, utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) de vencimento em 2030 acrescido de uma sobretaxa (spread) de 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos

Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver (“**Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo**”):

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

C = Conforme definido na cláusula 4.9 acima.

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da remuneração das Debêntures e/ou à amortização do saldo do Valor Nominal Atualizado das Debêntures;

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

$$FVPk = \left\{ \left[ (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}} \right] \times \left[ (1 + 0,0055)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTNB) de vencimento em 2030; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

- 6.2.3** Na hipótese da data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures coincidir com uma Data de Pagamento das Debêntures, o Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo incidirá somente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures após o pagamento da parcela de amortização programada na Data de Pagamento das Debêntures.
- 6.2.4** O Resgate Antecipado Facultativo, com relação às Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na B3, deverá ocorrer de acordo com os procedimentos da B3, e caso não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.
- 6.3 Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures.** A Devedora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total das Debêntures na hipótese de não averbação da construção de cada Empreendimento Alvo na respectiva matrícula do imóvel, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da apresentação do termo de aceitação do projeto pelo respectivo Cliente, acompanhado do respectivo alvará de funcionamento, da certidão negativa de débito do Instituto Nacional do Seguro Social e da Certidão municipal de conclusão de obra – CCO, sendo que o referido prazo poderá ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias em caso de exigência formulada pelo cartório de registro de imóveis competente.
- 6.4** O Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures deverá ocorrer no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir do envio, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, de comunicação

dirigida à Devedora, indicando a não averbação dos Empreendimentos Alvo na respectiva matrícula (“**Comunicação de Resgate Obrigatório**”), da qual deverá constar, no mínimo: (a) a data limite do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures (“**Data do Resgate Obrigatório**”); (b) o valor de Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures ou; e/ou (c) quaisquer outras informações que a Emissora, e/ou o Agente Fiduciário entendam necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures. Fica estabelecido que a Comunicação de Resgate Parcial somente poderá ser enviada na hipótese de não averbação da construção de qualquer dos Empreendimentos na respectiva matrícula do imóvel, no prazo previsto na Cláusula 6.3 acima.

## **6.5 Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Não Automático das Debêntures.**

Sujeito ao disposto nas Cláusulas abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, se o caso, dos Encargos Moratórios das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 abaixo.

**6.5.1 Vencimento Antecipado Automático.** Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na respectiva data de pagamento ou prazo para pagamento previstos na Escritura, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) não utilização, pela Devedora, dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos da Escritura de Emissão;
- (iii) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão (e/ou de qualquer de suas disposições), da Fiança Bancária (e/ou de qualquer de suas disposições), do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (e/ou de qualquer de suas disposições), incluindo seus eventuais aditamentos;
- (iv) questionamento judicial da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou da Alienação Fiduciária de Ações, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (a) Devedora; (b) Fiduciantes; (c) qualquer controladora direta da Devedora (“**Controladora**”); (d) qualquer controlada da Devedora e/ou das Fiduciantes; (e) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou das SPEs; (f) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle direto comum da Devedora

e/ou das SPEs; e (g) qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: (i) Devedora; (ii) SPEs; (iii) qualquer Controlada; (iv) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou das Fiduciárias; e (v) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob controle comum da Devedora e/ou das SPEs (“**Partes Relacionadas**”)

- (v) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, pela Fiadora e/ou pelas Fiduciárias, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme aplicável, incluindo, sem qualquer limitação, todos os seus direitos e obrigações, sem prévia aprovação dos Debenturistas;
- (vi) com relação a qualquer dos bens objeto do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou a qualquer dos direitos a este inerentes, conforme aplicável, rescisão, distrato, aditamento, ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição (“**Ônus**”), em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Devedora e/ou de quaisquer de suas controladoras, exceto: (a) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; (b) pela Alienação Fiduciária de Ações; (c) pelas Alterações Permitidas; ou (d) conforme permitido por outras disposições da Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação;
- (vii) não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura, às obrigações de reforço de garantia e/ou aditamento previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (viii) em relação à Devedora e/ou às SPEs: (a) liquidação, dissolução ou extinção; (b) decretação de falência; (c) pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; (d) pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (ix) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) redução de capital social da Devedora a, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para: (a) absorção de prejuízos apurados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (b) liquidação das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão;
- (xi) exceto se previamente autorizado pela Debenturista, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, alteração da composição acionária da Devedora e/ou SPEs, exceto: (a) se entre os titulares do controle, direto ou indireto, da Controladora; (b) caso não ocorra modificação do controle da sociedade em questão pela Controladora; ou (c) em caso de oferta pública de ações;

- (xii) vencimento antecipado de obrigação pecuniária: (a) assumida pela Devedora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; e/ou (b) assumida pelas SPEs (individualmente consideradas), em valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; em todos os casos, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;
- (xiii) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas, em montante superior aos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora e/ou a Fiadora estejam em inadimplemento com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme o aplicável;
- (xiv) com relação aos Contratos dos Empreendimentos Alvo: (a) sua extinção, rescisão ou qualquer forma de seu término antecipado; ou (b) sua alteração, exceto: (1) para renovação nas mesmas condições dos contratos formalizados na Data de Emissão; ou (2) Alterações Permitidas; destruição ou deterioração total ou parcial dos Empreendimentos Alvo que torne inviável sua implementação ou sua continuidade;
- (xv) com exceção ao endividamento representado pela Escritura de Emissão, pela Cédula de Crédito Bancário nº 51335586-7, emitida pelo Banco Itaú Unibanco S.A, tendo como devedora a RZK Solar 01 S.A. e sendo a Devedora, devedora solidária e ao disposto na Cláusula 5.27 da Escritura de Emissão, a obtenção, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de empréstimos, emissão de títulos de dívida ou outras formas de endividamento (de qualquer natureza), sem o prévio e expresso consentimento da Debenturista;
- (xvi) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras que tenham como resultado a transferência de recursos pela Devedora e/ou pelas SPEs, na qualidade de credora, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas exceto: para os fins (a) do previsto na Cláusula 4.10 da Escritura de Emissão; (b) do previsto no inciso (xiii) desta Cláusula 6.5.1; (c) de transferência às Fiduciárias, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Empreendimentos Alvo que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Devedora e/ou pela Controladora; (d) de aquisição e/ou importação de ativos destinados aos Empreendimentos Alvo pela Devedora e/ou pela Controladora; e/ou (e) do disposto na Cláusula 5.27 da Escritura de Emissão;
- (xvii) caso ocorra a perda da posse dos Empreendimentos Alvo, desde que tal situação não seja revertida ou suspensa nos termos dos Contratos dos Empreendimentos Alvo;
- (xviii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiduciários, conforme o caso, na Escritura, no Contrato de Cessão

Fiduciária de Recebíveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

- (xix) abandono total ou parcial, pela Devedora, dos Empreendimentos Alvo ou de qualquer ativo que seja essencial à operação e/ou manutenção dos Empreendimentos Alvo;
- (xx) caso a Devedora não realize o Resgate Antecipado Obrigatório Total decorrente da não averbação da construção de cada um dos Empreendimentos na respectiva matrícula do imóvel no prazo previsto na Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão; e
- (xxi) observado o disposto no item (v) da cláusula 3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, troca de domicílio bancário dos Recebíveis para conta diferente das Contas Vinculadas sem a anuência da Debenturista.

**6.5.2 Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures.** Tão logo tome ciência de qualquer dos eventos descritos abaixo, pela Devedora ou por terceiros, a Emissora deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI que deverão deliberar a respeito do vencimento antecipado de todas as Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 6.5.3 e seguintes abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiduciárias, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Emissora ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na respectiva data de pagamento ou prazo para pagamento previstos na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e/ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (iii) em relação a qualquer Controladora da Devedora e/ou das SPEs (a) liquidação, dissolução ou extinção; (b) decretação de falência; (c) pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; (d) pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (iv) vencimento antecipado de obrigação pecuniária assumida pela Controladora da Devedora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; em todos os casos, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou

coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

- (v) questionamento judicial dos Contratos dos Empreendimentos Alvo que cause qualquer efeito adverso relevante (a) na situação financeira, econômica, jurídica, reputacional, nos negócios, nos bens, nos Empreendimentos Alvo e/ou nos resultados operacionais da Devedora e/ou das SPEs; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das SPEs de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura e/ou dos Documentos da Operação (“**Efeito Adverso Relevante**”) pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: (1) Devedora; (2) Fiduciárias; (3) qualquer controlada da Devedora e/ou das SPE; (d) qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou das SPE; (4) qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle direto comum da Devedora e/ou das Fiduciárias; e (5) quaisquer Partes Relacionadas;
- (vi) observado o disposto no inciso 6.5.1(xi) acima, qualquer dos eventos a seguir em relação à Devedora e/ou às SPEs: (a) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações; (b) qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou (c) qualquer combinação de negócios, conforme definida na Deliberação da CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011, ficando permitidas qualquer uma das operações referidas acima caso (1) a(s) sociedade(s) resultante(s) (a) esteja(m) sob controle direto ou indireto de qualquer Controladora; e (b) tenham como sócios ou acionistas apenas sociedades pertencentes a Controladora; ou (2) se realizadas entre sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Devedora e das SPE; ou (3) se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI;
- (vii) questionamento judicial da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Cessão Fiduciária de Recebíveis, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, da Alienação Fiduciária de Ações e/ou dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, por qualquer pessoa não mencionada no inciso (v) acima e na Cláusula 6.5.1(iv) acima, desde que tenha legitimidade ativa para tanto e tal questionamento não seja afastado, de forma definitiva, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora, a Fiadora e/ou as Fiduciárias tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;
- (viii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou Fiduciárias, conforme o caso, na Escritura de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou nos demais Documentos da Operação é incorreta ou omissa em qualquer aspecto relevante;
- (ix) inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação: (a) assumida pela Devedora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; (b) assumida por qualquer Controladora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; ou (c) assumida pelas SPEs (individualmente consideradas), em valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações

correlatas; em todos os casos, incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

- (x) protesto de títulos contra: (a) a Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; (b) qualquer Controladora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos; e/ou (c) as SPEs, em valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos, em todos os casos, incluindo-se o equivalente aos valores acima em outras moedas e/ou obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), exceto se, em até 10 (dez) dias, tiver sido validamente comprovado à Debenturista que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);
- (xi) qualquer descumprimento de decisão em grau de jurisdição e/ou de qualquer decisão arbitral, contra: (a) a Devedora e/ou as SPEs, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas; e/ou (b) a Controladora, em valor superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;
- (xii) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos: (a) em relação à Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos; (b) em relação à qualquer Controladora, em valor individual ou agregado superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos; e/ou (c) em relação às SPEs, em valor superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos;
- (xiii) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Devedora e/ou ativos das SPEs, exceto pela Cessão Fiduciária de Recebíveis e pela Alienação Fiduciária de Ações;
- (xiv) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Devedora e/ou pelas SPEs, exceto: (a) cuja contrapartida seja imediata e integralmente utilizada para o Resgate Antecipado Facultativo, conforme permitido nos termos da Escritura de Emissão; (b) pela Devedora às Fiduciárias, a preço de custo, de ativos imobilizados destinados aos Empreendimentos Alvo que tenham sido adquiridos e/ou importados pela Devedora; e/ou (c) se previamente aprovada pela Emissora;
- (xv) atuação, pela Devedora e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, nos termos das normas que versem sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a

administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act de 1977 e a UK Bribery Act de 2010 (“**Leis Anticorrupção**”) ou legislação ambiental, trabalhista, inclusive, ao não incentivo à prostituição e previdenciária vigente aplicável aos Empreendimentos Alvo, incluindo, sem limitação, a Política Nacional de Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, análogo ao de escravo e/ou infantil, bem como normas correlatas, emanadas nas esferas federal, estadual e/ou municipal (“**Legislação Socioambiental**”);

- (xvi) paralisação total ou parcial dos Empreendimentos Alvo ou de qualquer ativo que seja essencial à operação e manutenção dos Empreendimentos Alvo não sanada em 30 (trinta) dias ou dentro do prazo previsto nos Contratos dos Empreendimentos Alvo, o que for maior;
- (xvii) sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.27 da Escritura de Emissão, se as Garantias (incluindo os Recebíveis) tornarem-se ineficazes, inexecutáveis ou inválidas, de acordo com os termos e as condições previstos nos Documentos da Operação e não forem substituídas ou complementadas quando solicitado pela Emissora no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento pela Devedora de notificação por escrito nesse sentido, enviada pela Emissora;
- (xviii) sequestro, expropriação, desapropriação ou de qualquer modo alienação compulsória, da propriedade e/ou posse direta ou indireta da totalidade ou parte relevante dos ativos da Devedora relacionados aos Empreendimentos Alvo;
- (xix) seja proferida decisão de autoridade administrativa ou judicial com exigibilidade imediata que impeça a conclusão, a continuidade ou a execução dos Empreendimentos Alvo ou a operação da Devedora, exceto em caso de obtenção de efeito suspensivo pela Devedora acerca da referida decisão;
- (xx) caso os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas e a Devedora não recomponha, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento pela Devedora de notificação por escrito nesse sentido, enviada pela Emissora, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios; e
- (xxi) caso, no prazo de até 30 (trinta) dias anteriores à data de Energização dos Empreendimentos Alvo, não haja abertura das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).

**6.5.3** Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, da Assembleia Geral de Titulares de CRI que determinará a decisão da Emissora sobre a **não** decretação do vencimento antecipado das Debêntures, em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

**6.5.4** Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.5.3 acima **(i)** seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada, mas não seja aprovada

pelos Titulares de CRI a renúncia à decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e conseqüentemente o resgate antecipado dos CRI. Na hipótese de instalação e deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e a Emissora deverá formalizar uma ata de assembleia geral de Titulares de CRI consignando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização.

- 6.5.5** Os valores mencionados nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão reajustados ou corrigidos, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização.
- 6.5.6** Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures ou decretação de vencimento antecipado da totalidade das Debêntures pela Assembleia Geral de Titulares de CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, a Emissora exigirá da Devedora o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas.
- 6.5.7** Na eventual decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures antecipadamente vencidas, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário de tais Debêntures, acrescido da remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, cujas obrigações venceram-se antecipadamente nos termos dos Documentos da Operação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência ou declaração, conforme aplicável, do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado, à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.
- 6.5.8** Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Devedora em razão de vencimento antecipado das Debêntures, não realize o resgate antecipado total dos CRI no prazo e forma estipulados previstos neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá adotar os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização.
- 6.5.9** Ficando certo e ajustado que, na ocorrência de qualquer uma das operações de que trata a Cláusula 6.5.2(iii) acima que acarrete na substituição ou extinção das Fiduciárias, as Partes irão formalizar um aditamento aos Documentos da Operação aplicáveis, em até 30 (trinta) dias corridos contados da efetiva conclusão da operação, exclusivamente, para fazer os ajustes necessários decorrentes da inclusão da nova sociedade incluindo, mas não se limitando à troca da posição contratual, sem que seja necessária a realização de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI.

**6.5.10** Fica, desde já, certo e ajustado que qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado em relação à Fiadora permanecerão válidos e em vigor desde a data de Emissão até que haja o *Completion* Financeiro, nos termos deste Termo de Securitização.

**6.5.11** A Emissora deverá comunicar à B3 a realização do resgate antecipado dos CRI decorrente de quaisquer das hipóteses previstas nesta Cláusula 6 com, no mínimo, (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do resgate antecipado dos CRI.

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

**7.1** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

**7.2** 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 dos Créditos Imobiliários aos CRI.

**7.3** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, 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 Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**7.4** A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências suficientes para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possui:

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

**7.4.1** A Emissora deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM.

**7.5** A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;
- (vi) em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vii) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (viii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (x) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xi) a celebração deste Termo de Securitização não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (xii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiii) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiv) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (xv) possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xvi) todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta Restrita são verdadeiras, consistentes e corretas;

- (xvii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a presente data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xviii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xix) cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Leis Anticorrupção, da Lei 12.529 e da Lei de Lavagem de Dinheiro, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e cumpre as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis e mantém políticas e procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais e seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;
- (xx) **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (xxi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta; e
- (xxii) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

**7.5.2** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

**7.6** Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula 8, a Emissora se obriga a:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
  - (b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
  - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
  - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que tenha sido provocada e/ou ocasionada por ela;
- (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
  - (a) registrados em entidade registradora; ou
  - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (v) convocar e realizar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste do Termo de Securitização que cabem a ela;
- (vii) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso; e
- (viii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica.

**7.7** A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

**7.7.1** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Instrução CVM 476 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**7.8** As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI. Não obstante, conforme os termos da Escritura e deste Termo de Securitização, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

**7.9** Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da

Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas.

**7.9.1** A Emissora obriga-se a, desde já, informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**7.9.2** 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, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º do Código ANBIMA, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

**7.10** A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (v) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; e
- (vi) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários.

## **8 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**8.1** Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

**8.1.1** O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

- 8.1.2** A CCI permanecerá separada e segregada do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
- 8.1.3** Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, a CCI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Conta Centralizadora estão isentas 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.
- 8.1.4** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35.
- 8.1.5** 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 Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos 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 do Valor Total da Emissão e 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 neste Termo de Securitização; e
  - (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.
- 8.2** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora fará jus ao recebimento de taxa no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI.
- 8.2.1** Em caso de inadimplemento no pagamento das despesas pela Devedora e, conseqüentemente, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Taxa de Administração será arcada mediante aporte de recursos pelos Titulares de CRI.
- 8.2.2** A Taxa de Administração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

- 8.2.3** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS, **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** CSLL; **(v)** IRRF, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração;
- 8.3** Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.
- 8.3.1** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:
- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, será realizada pela Instituição Custodiante;
  - (ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários é de responsabilidade das Emissora; e
  - (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; **(b)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; **(c)** usar da necessária diligência no acompanhamento das eventuais ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, no âmbito deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(d)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora; **(f)** receber, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelo Cliente, por conta dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, inclusive a título de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; e **(g)** cobrar, no âmbito judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Cedidos Fiduciariamente, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos dos Empreendimentos Alvo ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme o caso.
- 8.4** A Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.
- 8.5** Os documentos comprobatórios dos Crédito Imobiliários são aqueles que a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.
- 8.6** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade,

veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

- 8.7** 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, devidamente comprovada.
- 8.8** A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 8.9** Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.
- 8.10** Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.
- 8.11** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.
- 8.12** A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430.
- 8.13** Os valores creditados na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão destinados pela Emissora conforme a ordem de alocação prevista na Cláusula 4.6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária.
- 8.14** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

## **9 AGENTE FIDUCIÁRIO**

- 9.1** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para, nos termos da Lei 11.076, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI e desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.
- 9.2** Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:
  - (i) Aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
  - (ii) Ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela

Emissora no presente Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, tendo em vista que a Cessão Fiduciária de Recebíveis deverá ser registrada nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme aplicável. Os prazos para os registros acima estão previstos no respectivo instrumento, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros, estará efetivamente constituída e exequível. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis 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. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que, na data da excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis, seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado;

- (iii) Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere ao Cliente;
- (iv) Ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Oferta, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora;
- (v) Os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI, conforme declarado pela Emissora neste Termo;
- (vi) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) Estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) Que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) Assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (x) Não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora, o cliente ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora e/ou do Cliente ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xi) Ter verificado que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizados no Anexo XIII deste Termo de Securitização;
- (xii) Aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e
- (xiii) Conhecer, estar em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declarar, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas

Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

**9.3** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre outras atribuições previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas na Escritura de Emissão e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar no relatório anual os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (xi) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

- (xiii) convocar, quando necessário Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização;
- (xiv) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;
- (xvi) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xvii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) fiscalizar o cumprimento pela Emissora, pela Devedora das cláusulas constantes dos demais Documentos da Operação, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xxi) fornecer à Emissora relatório de encerramento da emissão, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e
- (xxii) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, caso entenda que é preciso constatar se quaisquer das Garantias prestadas são realmente capazes de alcançar seu objetivo, nos termos dos respectivos instrumentos, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou dos Titulares de CRI, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

**9.4** Será devida, ao Agente Fiduciário, parcela anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização o e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até a liquidação integral dos CRI caso ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*, ainda que atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação. Observado que a primeira parcela será arcada diretamente pela Emissora com os recursos da integralização dos CRI e as demais parcelas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas. Os valores previstos neste item serão atualizados anualmente, a partir

da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA. A primeira parcela referente aos serviços de Agente Fiduciário, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implantação.

- 9.4.1** A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pelo Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas pela Emissora, às expensas da Devedora, despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Emissora, às expensas da Devedora.
- 9.4.2** A remuneração descrita nas Cláusulas 9.4 e 9.4.1 acima será devida mesmo após o vencimento 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 dia.
- 9.4.3** As parcelas devidas ao Agente Fiduciário serão acrescidas de: **(i)** ISS; **(ii)** PIS; **(iii)** COFINS; **(iv)** IRRF; **(v)** CSLL; e **(vi)** quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 9.4.4** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente
- 9.4.5** Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, conforme previamente aprovadas pela Devedora, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que aplicável, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Devedora permanecer em inadimplência e conseqüentemente ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 9.4.6** Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória 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 ainda à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento,

adotando-se o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, calculado *pro rata die*, se necessário.

- 9.4.7** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora e Devedora do respectivo “Relatório de Horas”.
- 9.5** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.
- 9.6** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
  - (ii) 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;
  - (iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas nesta Cláusula 10; e
  - (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 9.3 acima.
- 9.7** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 9.6 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 9.8** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
- 9.9** É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 9.10** Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.
- 9.11** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: **(i)** uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos Titulares de CRI; e **(ii)** a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

- 9.11.1** Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.
- 9.11.2** O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item, sem qualquer custo adicional para a Emissora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a partir da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.
- 9.12** O Agente Fiduciário responderá perante os investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.
- 9.13** Para fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário declara que atua como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas coligadas e/ou controladas e/ou sociedades integrantes do mesmo grupo da Emissora, listadas no Anexo XIII ao presente Termo de Securitização.

## **10 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

- 10.1** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do respectivo Patrimônio Separado e promover a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação:
- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
  - (iii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
  - (iv) comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
  - (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados da data da ocorrência.
- 10.1.2** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula 11 abaixo, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora. Nos termos da Lei 14.430, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços)

Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação. As deliberações desta Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ademais, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes.

- 10.1.3** A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, em 02 (dois) Dias Úteis contados da não instalação, nova Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização.
- 10.1.4** Na ocorrência de assunção transitória de sua administração pelo Agente Fiduciário, 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 a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização.
- 10.1.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 10.1 acima.
- 10.2** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora convocará Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante.
- 10.3** O pagamento dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares de CRI, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia ou coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado.
- 10.4** Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.
- 10.4.1** O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários, relatório de encerramento da operação, que servirá para baixa junto a Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído o Regime Fiduciário, se for o caso. Tal ato importará na reintegração ao patrimônio comum da Devedora dos eventuais créditos que sobejarem.
- 10.4.2** Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado 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.
- 10.5** Caso ocorra ou seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra no prazo previsto na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser 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, 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.

## **11 ASSEMBLEIA GERAL**

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

**11.2** A Assembleia Geral poderá ser convocada:

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

**11.2.2** No caso do item (iv) acima, a convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral de Titulares dos CRI às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

**11.3** Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**11.4** Deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

**11.4.1** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 11.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 11.5.

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

**11.4.3** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos 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 dos CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

- 11.5** A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://virgo.inc/>. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação.
- 11.6** A convocação referida na Cláusula 12.5 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
  - (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
  - (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.
- 11.7** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 12.1 acima.
- 11.7.1** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.
- 11.8** A Assembleia Geral poderá ser realizada:
- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
  - (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 11.8.2** No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.
- 11.8.3** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.
- 11.9** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 11.10** Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**11.11** Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

**11.12** Não podem votar na Assembleia Geral:

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

**11.12.2** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 12.12 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.12 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

**11.13** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.14 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos 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.

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

**11.15** Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
  - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
  - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
  - (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

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

**11.16** A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) qualquer representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

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

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

**11.17.1** Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 11.17 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**11.18** Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 11.17 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

**11.19** As deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria de CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, salvo se **(i)** a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou **(ii)** se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão.

**11.20** Dependerão de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem:

- (i) Em primeira convocação ou em segunda convocação, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto

alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4.4) Data de Vencimento, ou (4.5) Encargos Moratórios e **(b)** a liquidação do Patrimônio Separado; e

- (ii) Em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou em segunda convocação, maioria simples dos CRI presentes à Assembleia, desde que a Assembleia Geral conte com a presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: declaração de Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização; **(b)** a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*).

**11.20.1** As Assembleias Gerais de Titulares de CRI, a serem realizadas, para aprovação ou não, da declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Cláusula 6.5.2 deste Termo de Securitização, deverão observar os procedimentos de convocação, instalação e deliberação da Cláusula (ii) acima.

**11.20.2** Caso haja aquiescência pelos Titulares de CRI, será facultada a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

**11.20.3** As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

**11.21** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

**11.22** A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e/ou o Auditor do Patrimônio Separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

**11.23** O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão encerrar-se-á no dia 30 de setembro de cada ano.

## **12 DESPESAS DA EMISSÃO**

**12.1** As Despesas do Patrimônio Separado abaixo listadas serão todas arcadas direta ou indiretamente pela Devedora, conforme pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.4 e seguintes acima, ou

diretamente pela Devedora, conforme o caso, na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas:

- (i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos: (a) R\$ 15.000,00 (quinze mil), a ser pago à Emissora, ou a quem esta indicar, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização dos CRI; (b) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e as demais pagas mensalmente diretamente à Emissora; (c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF (“**Tributos**”) e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; (d) remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, no valor inicial de R\$ 2.880,00 (dois mil, oitocentos e oitenta reais), por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos Tributos, conforme definido acima, 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;
- (ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante no montante equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas 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. O valor das referidas parcelas já está acrescido dos respectivos tributos incidentes;
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário, celebrado em 13 de setembro de 2022, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual é formalizada a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei 10.931 ("**Contrato de Custodiante e Registrador**") será devida (i) a título de registro, parcela única no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), para até 3 (três) CCI sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e (ii) a título de custódia parcelas trimestrais no valor de R\$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais) para até 3 (três) CCI, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas na mesma data das parcelas trimestrais subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo;

- (iv) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos: pelos serviços prestados enquanto estiver exercendo as atividades inerentes à sua função, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; (c) o valor indicado no item (b) acima será acrescido dos Tributos e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e (d) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, por meio do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora, nos termos da Cláusula 12.1 acima, caso inexistam recursos suficientes no Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, mediante prévia aprovação em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
- (v) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa;
- (vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos às CCI, aos CRI e à Oferta Restrita;
- (ix) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

- (x) despesas comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xi) custos devidos à instituição financeira onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;
- (xii) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
- (xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

**12.2** As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 4.8 e seguintes acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pelas Devedora, conforme proposta a ser apresentada, desde que tal despesa seja comprovada e, sempre que possível, previamente aprovada pela Devedora.

**12.3** Será devida, pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho limitados a R\$20.000,00 (vinte mil reais) por evento, líquidos de impostos, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares de CRI, e (ii) R\$1.250,00 (mil, duzentos e cinquenta reais), líquidos de impostos, por verificação, em caso de verificação de covenants adicionais, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA.

- 12.4** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 12.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
- 12.5** Observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:
- (I) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
  - (II) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
  - (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.
- 12.5.2** No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.
- 12.5.3** Em razão do disposto no inciso (ii) da Cláusula 12.5 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer da CCI; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer da CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário.

## **13 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. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

- 13.1 Imposto de Renda.** Como regra geral, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“**IRRF**”), calculado com base na aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (b)

de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). O 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**”).

- 13.1.1 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.
- 13.1.2 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“**IRPJ**”) apurado em cada período de apuração. 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).
- 13.1.3 Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se às incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).
- 13.1.4 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, 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.
- 13.1.5 Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota básica de 15% (quinze por cento), mais adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) no ano, e pela CSLL. A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15%. Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% desde 1º de março de 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183/21 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% até 31 de dezembro de 2021 e 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de

crédito; e (b) 25% até 31 de dezembro de 2021 e 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Ademais, no caso dessas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação.

- 13.1.6** Pelo disposto no artigo 3º, parágrafos 8º da Lei nº 9.718, com redação dada pela Lei 14.430, as pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de crédito podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.
- 13.1.7** Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.
- 13.1.8** 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.
- 13.1.9** Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas 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).
- 13.1.10** Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.887/20, que trata da substituição do PIS e da COFINS pela Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (“**CBS**”), e o Projeto de Lei nº 2.337/21, que traz alterações à Legislação do Imposto de Renda (inclusive no que tange às alíquotas aplicáveis). Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.
- 13.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior.** De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 (“**Resolução CMN 4.373**”), inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida (“**JTF**”), estão atualmente isentos de IRRF.
- 13.2.1** Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).
- 13.2.2** Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação.

- 13.2.3** 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).
- 13.2.4** São atualmente consideradas “JTF” aquelas que não tributam a renda ou que tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “JTF”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “JTF” as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037.
- 13.3 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF.** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiro 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 artigo 15-B do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306**”), 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.
- 13.4 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, 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.

## **14 PUBLICIDADE**

- 14.1** Todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para suas publicações, devendo a Securitizadora notificar o Agente Fiduciário dos CRI da realização de qualquer publicação em até 10 (dez) dias corridos antes da sua ocorrência e, no caso de edital de convocação, publicado por 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora, respeitadas as demais regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais de acionistas constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização.

- 14.2** As atas lavradas das Assembleia Geral de Titulares de CRI apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os titulares de CRI deliberarem expressamente pela publicação de determinada ata, arcando com os custos respectivos.
- 14.1** As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

## **15 DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 15.1** As obrigações assumidas neste Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 15.2** Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes, devendo ser levada a registro perante a Instituição Custodiante.
- 15.3** A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que qualquer alteração ao presente Termo de Securitização após a emissão dos CRI, além de ser formalizada por meio de aditamento, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, 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 Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares ou exigências da CVM, da ANBIMA, da B3 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 Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, 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 de Securitização ou de qualquer um dos demais Documentos da Operação.
- 15.4** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 15.5** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 15.6** As Partes reconhecem este Termo de Securitização e os CRI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. Os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização não serão passíveis de compensação.
- 15.7** Para os fins deste Termo de Securitização, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

- 15.8** As palavras e os termos constantes deste Termo de Securitização, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Securitização, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.
- 15.9** As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
- 15.10** As Partes declaram que este Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 15.11** Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário dos CRI não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, cuja elaboração permanecerá sob responsabilidade legal e regulamentar da Securitizadora, nos termos da legislação aplicável.
- 15.12** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.
- 15.13** Observado o disposto na Cláusula 15.12 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia 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.
- 15.14** O Agente Fiduciário dos CRI não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.
- 15.15** Os Titulares de CRI deverão observar os riscos com potencial impacto aos CRI, conforme descritos neste Termo de Securitização.

- 15.16** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.
- 15.17** Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

## **16 COMUNICAÇÕES**

- 16.1** Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para o endereço abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio.

- (i) se para a Securitizadora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004  
São Paulo/SP  
At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico  
Telefone: (11) 3320-7474  
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

- (ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002  
São Paulo/SP  
At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Oliveira  
Telefone: (11) 3090-0447  
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

- (iii) se para a Instituição Custodiante dos CRI:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004  
At.: Ricardo Lucas Dara

Telefone: (11) 3504-8100  
E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

- 16.2** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

## **17 LEI DE REGÊNCIA E FORO**

- 17.1** Este Termo de Securitização é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 17.2** Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

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

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de Assinatura 1/3 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”)

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS**

---

Nome:

RG:

CPF:

---

Nome:

RG:

CPF:

## **ANEXO I**

### **FATORES DE RISCO**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão.

#### ***Riscos Relativos 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 não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: 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, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, 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. A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e, por conseqüência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

##### **Efeitos da política anti-inflacionária.**

Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram 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 material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora. A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e, por consequência, dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares 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 mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Emissora.

### **Efeitos da elevação da taxa de juros.**

Uma política monetária restritiva que implique o aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito – dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis –, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

### **Efeitos da retração no nível da atividade econômica.**

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus Clientes. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das ações de emissão da Emissora, bem como poderá afetar o futuro acesso da Emissora ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis. Desta

forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários

#### **Efeitos da retração do investimento externo.**

Uma eventual redução do volume de investimentos 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 dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Eventuais prejuízos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **Riscos Relativos ao 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. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. 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 nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora. Tal efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora ou da Devedora.**

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Securitizadora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Securitizadora ou a Devedora, conforme aplicável, serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios,

perspectivas, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, prejudicando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

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

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

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

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação das Debêntures no mercado; ou (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação das Debêntures no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo certo que, caso adote, poderá haver um impacto adverso negativo na Devedora, conseqüentemente, aos CRI e para seus titulares.

**A percepção de riscos em outros países, especialmente em outros países de economia emergente, poderá afetar o valor de mercado de títulos e de valores mobiliários brasileiros, incluindo os CRI.**

O investimento em títulos de mercados emergentes, entre os quais se inclui o Brasil, envolve um risco maior do que os investimentos em títulos de emissores de países desenvolvidos, podendo tais investimentos serem tidos como sendo de natureza especulativa. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, conforme descrito acima, afetando sua capacidade de pagamento das Debêntures o que poderá prejudicar a expectativa de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, poderá acarretar em prejuízos financeiros aos titulares dos CRI.

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente nossas operações.**

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Securitizadora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("**OMS**") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do país. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional da Devedora, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora. O impacto desses e de outros fatores além do controle da Emissora pode ter um efeito adverso em seus negócios, situação financeira e resultados operacionais. Eventuais efeitos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI

### ***Riscos Relativos à Emissora***

#### **Manutenção do Registro de Companhia Aberta na CVM**

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI, o que pode afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

#### **A Administração da Emissora**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social, dentre outros, a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos clientes ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos clientes ou coobrigados, de modo que não há qualquer garantia que os investidores nos CRI receberão a totalidade dos valores investidos.

#### **A Importância de uma Equipe Qualificada**

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico destes produtos. Assim, a

eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Tal efeito adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

### **Originação de Novos Negócios ou Redução na Demanda por Certificado de Recebíveis Imobiliários.**

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que pode afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

### **Os Incentivos Fiscais para Aquisição de CRI**

Parcela relevante da receita futura da Emissora será decorrente da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido. Decisões desfavoráveis aos interesses da Emissora podem afetá-la negativamente, eventualmente prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI. Para mais informações sobre os procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais relevantes da Emissora, veja o Formulário de Referência da Emissora.

### **O Objeto da Companhia Securitizadora e o Patrimônio Separado**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos clientes à Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos clientes ou coobrigados, o que pode afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

### **Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por Prejuízos ao Patrimônio Separado**

A responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 28, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os titulares de CRI e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei 14.430, prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, trazendo prejuízos aos titulares dos CRI.

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI.

#### ***Riscos da Operação***

##### **Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários.**

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

##### **Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios

judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução 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, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### **Riscos relacionados à Tributação dos 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.

### **Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.**

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária

por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

#### **Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários.**

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre as Debêntures.

#### **Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral.**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

#### **Baixa liquidez no mercado secundário.**

Atualmente, 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. Dessa forma, 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.

#### **Restrição à negociação.**

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: **(i)** período de vedação previsto no artigo 13 e 15 da referida instrução; e **(ii)** cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução. Efeito adverso resultante poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

#### **Não implementação da Condição Suspensiva relacionada aos Recebíveis no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.**

A Oferta é garantida pela Fiança Bancária, pela Fiança Corporativa, pela Alienação Fiduciária de Ações e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis a ser constituída pelas Fiduciantes, sendo que parte da garantia decorrente da Cessão Fiduciária de Recebíveis está sujeita à implementação de condição suspensiva relacionada à anuência do cliente para a constituição da garantia sobre os Recebíveis. Neste caso, até que haja a implementação da Condição Suspensiva, as Debêntures e, conseqüentemente, os CRI, estarão garantidos pela Fiança Bancária, pela Fiança Corporativa, pela Alienação Fiduciária de Ações e por parte da Cessão Fiduciária de Recebíveis. Caso a Condição Suspensiva relacionada aos Recebíveis não seja implementada na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, não há garantias de que os ativos da Devedora, a Alienação Fiduciária de Ações, parte da Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Fiança Bancária e a Fiança

Corporativa serão suficientes para quitar os passivos da Devedora, razão pela qual não há garantia de que os titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos.

#### **Riscos relacionados à insuficiência das Garantias.**

Não há como assegurar que, na eventualidade de excussão das garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados.

#### **O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.**

Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI e, em qualquer circunstância, levarão o Investidor a ter seu horizonte original de investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

#### **Alterações na legislação tributária brasileira, conflitos em sua interpretação e a não renovação, modificação, limitação, suspensão ou revogação dos benefícios fiscais da Emissora podem impactar adversamente a Emissora, aumentando os impostos que a Emissora é obrigada a pagar.**

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias as quais, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Emissora. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Emissora, o que, por sua vez, pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros. A título exemplificativo, existem discussões recentes sobre a possível instituição de novos tributos, tais como o empréstimo compulsório, o imposto sobre grandes fortunas e uma contribuição sobre transações financeiras, bem como foram retomadas discussões sobre a revogação da isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos.

Outrossim, atualmente há, no congresso brasileiro, propostas para a implementação de uma reforma tributária. Entre as propostas em discussão, existe a possibilidade de uma mudança completa no sistema de tributação do consumo, que extinguiria três tributos federais – Imposto sobre Produtos Industrializados (“IPI”), Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), o Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação (“ICMS”), que é estadual, e o Imposto sobre Serviços (“ISS”), municipal, para a criação de um único novo Imposto sobre Operações com Bens e Serviços (“IBS”) que incidiria sobre o consumo. Ademais, recentemente, o Governo Federal apresentou nova proposta de reforma tributária para criação da Contribuição Social sobre Operações com Bens e Serviços (“CBS”), em substituição à contribuição ao PIS e à COFINS, prevendo a alíquota de 12%, com a possibilidade de tomada de créditos em determinadas condições, a qual foi apresentada por meio do Projeto de Lei nº 3.887/2020. Essas, bem assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro não podem ser quantificados, e podem afetar direta ou indiretamente os negócios e resultados da Devedora.

A pandemia da COVID-19 e a decretação do estado de calamidade podem resultar em impactos socioeconômicos de longo alcance, incluindo uma possível queda da arrecadação no país e uma

elevação da demanda por gastos públicos em setores fundamentais. Nesse cenário, os Governos Federal, Estadual e Municipal poderão promover alterações legislativas para impor, ainda que temporariamente, tratamento tributário mais oneroso às atividades da Emissora, podendo tais medidas afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais.

Ademais, certas leis tributárias podem estar sujeitas a interpretações controversas pelas autoridades fiscais, sendo que qualquer aumento no montante da tributação como resultado das contestações às posições fiscais da Emissora pode afetar adversamente os seus negócios, os seus resultados operacionais e a sua condição financeira. Ainda, a Emissora está sujeita a fiscalizações pelas autoridades fiscais nas esferas federal, estadual e municipal. As autoridades fiscais brasileiras intensificaram recentemente o número de fiscalizações. Há várias questões fiscais que preocupam as autoridades brasileiras e em relação às quais as autoridades brasileiras fiscalizam regularmente as empresas, incluindo despesas de amortização de ágio, como é o caso do ágio obtido com a incorporação da Cromossomo Participações II S.A., localidade da prestação dos serviços da Emissora para fins do ISS, como é o caso das cobranças pelos Municípios onde estão situados os postos de coleta da Emissora, reestruturações societárias e planejamentos tributários, entre outros. Como resultado de tais fiscalizações, as posições fiscais da Emissora podem ser questionadas pelas autoridades fiscais.

A Emissora não pode garantir que os provisionamentos para tais processos, se aplicável, serão corretos, que não haverá identificação de exposição fiscal adicional, e que não será necessária constituição de reservas fiscais adicionais para qualquer exposição fiscal. Quaisquer processos judiciais e administrativos relacionados a assuntos fiscais perante os tribunais, incluindo o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“**CARF**”) e tribunais administrativos estaduais e municipais, pode afetar negativamente a Emissora.

Na data deste Termo de Securitização, o Congresso Nacional considera uma ampla reforma tributária, e algumas das alterações propostas incluem mudanças substanciais do sistema tributário nacional, com a eliminação ou unificação de determinados tributos, como PIS, COFINS, ICMS e ISS, e a possibilidade de criação de novos tributos, incluindo tributos sobre operações financeiras. Há outros projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional que buscam revogar isenções fiscais sobre lucros distribuídos e dividendos e alterar ou revogar leis relacionadas aos juros sobre capital próprio, conforme o caso. Aprovações dessas propostas legislativas relacionadas a questões tributárias podem impactar as obrigações tributárias da Emissora, que, por sua vez, podem ter um efeito material adverso em sua situação financeira e resultados operacionais e afetar sua capacidade de cumprir com o pagamento dos Créditos Imobiliários, podendo afetar negativamente os titulares dos CRI.

#### **Estrutura da Emissão.**

A 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 eficácia do arcabouço contratual.

#### **Risco de pagamento das despesas pela Devedora.**

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

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e/ou Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

#### **Risco do acionamento de seguro pela Devedora em caso de sinistro**

A Devedora não pode garantir que suas apólices de seguro são adequadas ou suficientes para protegê-la contra todos os riscos a que está exposta. Não obstante, considerando que a Emissora é cobeneficiária dos seguros contratados pela Devedora para os Empreendimentos Alvo, em caso de sinistro, caberá à Devedora informar a seguradora a respeito do pagamento da indenização direcionado à Emissora e não à Devedora. Eventual inadimplemento na obrigação da Devedora de informar a seguradora a respeito do pagamento à Emissora poderá afetar adversamente o pagamento do seguro e, portanto, o recebimento dos créditos pelos Titulares dos CRI.

#### **Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta**

A Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com a Devedora e o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta Restrita até um montante equivalente ao Montante Mínimo.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na seção “Distribuição Parcial” deste Termo de Securitização, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse. Períodos de altos níveis de inflação poderão desacelerar a taxa de crescimento da economia brasileira, o que, se caracterizado, poderia gerar uma queda na demanda pelos produtos da Emissora no Brasil. Além disso, uma inflação alta eleva a taxa de juros, e, conseqüentemente, os custos da Emissora poderão também aumentar, resultando em um lucro líquido menor. A inflação e seus efeitos sobre a taxa de juros interna podem, ainda, acarretar a redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que poderá afetar negativamente o negócio, resultados operacionais e a própria condição financeira da Emissora.

#### **Demais riscos.**

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

#### **Risco em Função da Dispensa de Registro.**

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 e pelo Coordenador Líder 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 Investidor.

Dessa forma, no âmbito da Oferta Restrita não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, dentro outras questões, no que diz respeito à revisão deste Termo de Securitização, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA.

#### **Guarda dos Documentos da Operação.**

Conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar a Escritura de Emissão, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação da referida Escritura de Emissão, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

#### **Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI**

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

#### **Risco de Auditoria Jurídica Restrita**

No âmbito da Operação, está sendo realizada auditoria jurídica com escopo reduzido (“**Auditoria Jurídica**”). Tal Auditoria Jurídica não foi concluída na presente data, e está sendo conduzida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas à Devedora, a Emissora e os Acionistas. Desta forma, não é possível assegurar a inexistência de pendências que possam afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Isto porque a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos CRI ou mesmo o processo poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos Investidores ou, ainda, resultar no efetivo inadimplemento das Obrigações Garantidas, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Investidores quando da aquisição dos CRI.

#### **Riscos dos Créditos Imobiliários**

### **Risco de Concentração e efeitos adversos nos Juros Remuneratórios e Amortização**

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na RZK, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a amortização e a remuneração dos CRI. Qualquer desses fatores pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da Emissora e prejudicar sua reputação. Tal efeito material adverso poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e, conseqüentemente, afetar adversamente os titulares dos CRI.

### **Risco associado à contratação de Auditor Independente do Patrimônio Separado**

A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o Auditor Independente do Patrimônio Separado sem que gere a obrigação de aditar o Termo de Securitização e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI. A contratação de novo Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá alterar o escopo do trabalho, a qualidade do trabalho, bem como a remuneração devida.

### **Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI**

A Devedora realizará a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

### **Risco de resgate antecipado**

As Debêntures e, conseqüentemente os CRI poderão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, das Debêntures e, conseqüentemente dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### **Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares dos CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado**

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

### ***Riscos Relacionados à Devedora***

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

### **A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações.**

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Debêntures.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

### **Efeitos da alteração no regime fiscal.**

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

### **Decisões desfavoráveis ou o envolvimento da Emissora, de seus acionistas, de suas controladas e/ou de seus respectivos administradores em processos administrativos, judiciais ou arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais ou civis podem causar um efeito adverso significativo.**

A Emissora, seus acionistas, diretos ou indiretos, suas controladas e seus respectivos administradores podem vir a ser parte em diversos réus em processos administrativos, judiciais e arbitrais, procedimentos de investigação ou inquéritos policiais ou civis envolvendo questões cíveis (incluindo ações indenizatórias), tributárias, trabalhistas, criminais, ambientais e regulatórias, dentre outras. Não há como garantir que tais processos serão julgados favoravelmente à Emissora, ou, ainda, que os provisionamentos (quando houver) sejam suficientes para a cobertura dos valores decorrentes de eventuais condenações. Decisões contrárias aos interesses da Emissora que eventualmente alcancem valores substanciais de pagamento, que afetem a imagem da Emissora ou impeçam a realização dos seus negócios conforme planejados poderão causar um efeito relevante adverso nos negócios da Emissora, na sua condição financeira, sua reputação e nos seus resultados operacionais.

Adicionalmente, é possível que a Emissora não tenha recursos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a

cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e nos resultados operacionais da Emissora.

Decisões desfavoráveis aos interesses da Devedora podem afetá-la negativamente, eventualmente prejudicando sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, afetando adversamente os titulares dos CRI.

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

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

### ***Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito***

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

### ***Risco de indisponibilidade do IPCA***

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, Assembleia de Titulares de CRI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, conseqüentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

### ***Risco relacionado ao Completion Financeiro***

O *Completion Financeiro* será atestado pela Devedora ao Agente Fiduciário, por meio de notificação confirmando o atendimento aos itens necessários para o *Completion Financeiro*. Além disso, o Agente Fiduciário não realizará qualquer verificação ou juízo de valor acerca da declaração prestada pela Devedora para fins de comunicação de atingimento do *Completion Financeiro*.

**ANEXO II**

**DATAS DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

<b>Cronograma de Pagamentos CRI</b>			
<b>Nº</b>	<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Incorpora Juros?</b>
1.	28/12/2022	0,0000%	SIM
2.	27/01/2023	0,0000%	SIM
3.	01/03/2023	0,0000%	SIM
4.	29/03/2023	0,0000%	SIM
5.	27/04/2023	0,0000%	SIM
6.	29/05/2023	0,0000%	SIM
7.	28/06/2023	0,4081%	NÃO
8.	27/07/2023	0,4153%	NÃO
9.	29/08/2023	0,4177%	NÃO
10.	27/09/2023	0,4137%	NÃO
11.	27/10/2023	0,4560%	NÃO
12.	29/11/2023	0,4315%	NÃO
13.	28/12/2023	0,4371%	NÃO
14.	29/01/2024	0,4322%	NÃO
15.	28/02/2024	0,4210%	NÃO
16.	27/03/2024	0,4471%	NÃO
17.	29/04/2024	0,4432%	NÃO
18.	29/05/2024	0,4511%	NÃO
19.	27/06/2024	0,4629%	NÃO
20.	29/07/2024	0,4710%	NÃO
21.	28/08/2024	0,4734%	NÃO
22.	27/09/2024	0,4698%	NÃO
23.	29/10/2024	0,4888%	NÃO
24.	27/11/2024	0,4850%	NÃO
25.	30/12/2024	0,4935%	NÃO
26.	29/01/2025	0,4911%	NÃO
27.	27/02/2025	0,4757%	NÃO
28.	27/03/2025	0,5076%	NÃO
29.	29/04/2025	0,5045%	NÃO
30.	28/05/2025	0,5135%	NÃO
31.	27/06/2025	0,5241%	NÃO
32.	29/07/2025	0,5334%	NÃO
33.	27/08/2025	0,5367%	NÃO
34.	29/09/2025	0,5339%	NÃO
35.	29/10/2025	0,5451%	NÃO
36.	27/11/2025	0,5422%	NÃO
37.	30/12/2025	0,5516%	NÃO
38.	28/01/2026	0,5501%	NÃO
39.	27/02/2026	0,5355%	NÃO
40.	27/03/2026	0,5687%	NÃO

41.	29/04/2026	0,5665%	NÃO
42.	27/05/2026	0,5763%	NÃO
43.	29/06/2026	0,5886%	NÃO
44.	29/07/2026	0,5989%	NÃO
45.	27/08/2026	0,6031%	NÃO
46.	29/09/2026	0,6013%	NÃO
47.	28/10/2026	0,6161%	NÃO
48.	27/11/2026	0,6142%	NÃO
49.	30/12/2026	0,6248%	NÃO
50.	27/01/2027	0,6241%	NÃO
51.	01/03/2027	0,6104%	NÃO
52.	30/03/2027	0,6459%	NÃO
53.	28/04/2027	0,6448%	NÃO
54.	28/05/2027	0,6560%	NÃO
55.	29/06/2027	0,6705%	NÃO
56.	28/07/2027	0,6823%	NÃO
57.	27/08/2027	0,6879%	NÃO
58.	29/09/2027	0,6874%	NÃO
59.	27/10/2027	0,6962%	NÃO
60.	29/11/2027	0,6957%	NÃO
61.	29/12/2027	0,7076%	NÃO
62.	27/01/2028	0,7078%	NÃO
63.	02/03/2028	0,7018%	NÃO
64.	29/03/2028	0,7337%	NÃO
65.	27/04/2028	0,7342%	NÃO
66.	29/05/2028	0,7469%	NÃO
67.	28/06/2028	0,7645%	NÃO
68.	27/07/2028	0,7779%	NÃO
69.	29/08/2028	0,7853%	NÃO
70.	27/09/2028	0,7866%	NÃO
71.	27/10/2028	0,8115%	NÃO
72.	29/11/2028	0,8127%	NÃO
73.	28/12/2028	0,8272%	NÃO
74.	29/01/2029	0,8349%	NÃO
75.	28/02/2029	0,8236%	NÃO
76.	28/03/2029	0,8670%	NÃO
77.	27/04/2029	0,8695%	NÃO
78.	29/05/2029	0,8855%	NÃO
79.	27/06/2029	0,9070%	NÃO
80.	27/07/2029	0,9240%	NÃO
81.	29/08/2029	0,9345%	NÃO
82.	27/09/2029	0,9382%	NÃO
83.	29/10/2029	0,9683%	NÃO
84.	28/11/2029	0,9721%	NÃO
85.	28/12/2029	0,9908%	NÃO
86.	29/01/2030	1,0021%	NÃO
87.	27/02/2030	0,9921%	NÃO

88.	27/03/2030	1,0434%	NÃO
89.	29/04/2030	1,0492%	NÃO
90.	29/05/2030	1,0702%	NÃO
91.	27/06/2030	1,0976%	NÃO
92.	29/07/2030	1,1200%	NÃO
93.	28/08/2030	1,1352%	NÃO
94.	27/09/2030	1,1431%	NÃO
95.	29/10/2030	1,1807%	NÃO
96.	27/11/2030	1,1890%	NÃO
97.	30/12/2030	1,2142%	NÃO
98.	29/01/2031	1,2312%	NÃO
99.	28/02/2031	1,2240%	NÃO
100.	27/03/2031	1,2872%	NÃO
101.	29/04/2031	1,2985%	NÃO
102.	28/05/2031	1,3276%	NÃO
103.	27/06/2031	1,3643%	NÃO
104.	29/07/2031	1,3956%	NÃO
105.	27/08/2031	1,4190%	NÃO
106.	29/09/2031	1,4339%	NÃO
107.	29/10/2031	1,4840%	NÃO
108.	27/11/2031	1,5002%	NÃO
109.	30/12/2031	1,5365%	NÃO
110.	28/01/2032	1,5635%	NÃO
111.	27/02/2032	1,5725%	NÃO
112.	30/03/2032	1,6452%	NÃO
113.	28/04/2032	1,6669%	NÃO
114.	28/05/2032	1,7103%	NÃO
115.	29/06/2032	1,7634%	NÃO
116.	28/07/2032	1,8108%	NÃO
117.	27/08/2032	1,8494%	NÃO
118.	29/09/2032	1,8783%	NÃO
119.	27/10/2032	1,9509%	NÃO
120.	29/11/2032	1,9829%	NÃO
121.	29/12/2032	2,0406%	NÃO
122.	27/01/2033	2,0877%	NÃO
123.	03/03/2033	2,1007%	NÃO
124.	29/03/2033	2,2193%	NÃO
125.	27/04/2033	2,2633%	NÃO
126.	27/05/2033	2,3358%	NÃO
127.	29/06/2033	2,4226%	NÃO
128.	27/07/2033	2,5041%	NÃO
129.	29/08/2033	2,5762%	NÃO
130.	28/09/2033	2,6377%	NÃO
131.	27/10/2033	2,7585%	NÃO
132.	29/11/2033	2,8289%	NÃO
133.	28/12/2033	2,9360%	NÃO
134.	27/01/2034	3,0324%	NÃO

135.	01/03/2034	3,0856%	NÃO
136.	29/03/2034	3,2864%	NÃO
137.	27/04/2034	3,3906%	NÃO
138.	29/05/2034	3,5395%	NÃO
139.	28/06/2034	3,7150%	NÃO
140.	27/07/2034	3,8909%	NÃO
141.	29/08/2034	4,0615%	NÃO
142.	27/09/2034	4,2254%	NÃO
143.	27/10/2034	4,4883%	NÃO
144.	29/11/2034	4,6892%	NÃO
145.	28/12/2034	4,9608%	NÃO
146.	29/01/2035	5,2342%	NÃO
147.	28/02/2035	5,4572%	NÃO
148.	28/03/2035	5,9474%	NÃO
149.	27/04/2035	6,3133%	NÃO
150.	29/05/2035	6,7950%	NÃO
151.	27/06/2035	7,3778%	NÃO
152.	27/07/2035	8,0313%	NÃO
153.	29/08/2035	8,7625%	NÃO
154.	27/09/2035	9,5913%	NÃO
155.	29/10/2035	10,7844%	NÃO
156.	28/11/2035	12,0691%	NÃO
157.	28/12/2035	13,8377%	NÃO
158.	29/01/2036	16,1080%	NÃO
159.	29/02/2036	19,0866%	NÃO
160.	27/03/2036	24,1492%	NÃO
161.	29/04/2036	31,8033%	NÃO
162.	28/05/2036	47,0167%	NÃO
163.	27/06/2036	89,7657%	NÃO
164.	29/07/2036	100,0000%	NÃO

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de Instituição Custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, 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, em série única, Número 001 (“**CCI**”), firmado em 08 de dezembro de 2022 pela Virgo Companhia de Securitização (“**Securitizadora**”), nomeando a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (abaixo definido), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 37ª Emissão, em série única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI serão lastreados pela CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, firmado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário, em 08 de dezembro de 2022 (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, os Créditos Imobiliários que ela representa, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de setembro de 2022, conforme em vigor.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

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

---

Nome:

Cargo:

**ANEXO IV – DESCRIÇÃO DA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO DA CCI:</b> São Paulo, 08 de dezembro de 2022.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	1	TIPO DE CCI			Integral
<b>1. EMISSOR</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
<i>CNPJ/ME:</i> 08.769.451/0001-08							
<i>ENDEREÇO:</i> Rua Tabapuã, nº 1.123, Itaim Bibi							
<i>COMPLEMENTO</i>	12º andar, conjunto 215	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	04533-004
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>							
<i>CNPJ/ME:</i> 36.113.876/0004-34							
<i>ENDEREÇO:</i> Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi							
<i>COMPLEMENTO</i>	13º andar	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	04534-004
<b>3. DEVEDORA</b>							
<i>RAZÃO SOCIAL:</i> <b>RZK SOLAR 02 S.A.</b>							
<i>CNPJ/ME:</i> 35.235.917/0001-50							
<i>ENDEREÇO:</i> Avenida Faria Lima, nº 3.311, Itaim Bibi							
<i>COMPLEMENTO</i>	1º andar, sala 06	<i>CIDADE</i>	São Paulo	<i>UF</i>	SP	<i>CEP</i>	04.538-133
<b>4. TÍTULO</b>							
<p><i>“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da RZK Solar 02 S.A.”, firmado pela RZK Solar 02 S.A., e Virgo Companhia de Securitização, em 08 de dezembro de 2022.</i></p>							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), calculado em 08 de dezembro de 2022 ( <b>“Data de Emissão da CCI”</b> ), correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures.							
<b>6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
<b>7.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO</b>				08 de dezembro de 2022, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.			
<b>7.2. PRAZO TOTAL</b>				4.978 (quatro mil, novecentos e setenta e oito) dias corridos.			
<b>7.3. VALOR DO PRINCIPAL</b>				R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão da CCI.			

<p><b>7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO</b></p>	<p>A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será atualizado mensalmente pela variação do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será equivalente a 7,77% (sete inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização.</p>
<p><b>7.5. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL ATUALIZADO)</b></p>	<p>(i) <u>Remuneração</u>: Sem prejuízo da Atualização Monetária, as Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, equivalente a 7,77% (sete inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos durante o respectivo Período de Capitalização (conforme definido na Escritura de Emissão) (“<b>Remuneração</b>”), desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 26 de junho de 2023 e o último na Data de Vencimento, conforme cronograma constante no Anexo III da Escritura de Emissão. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos de acordo com a fórmula indicada na Escritura de Emissão.</p> <p>(ii) <u>Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado</u>: O Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente conforme previsto na Cláusula 5.23 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><b>7.6. LOCAL DE PAGAMENTO</b></p>	<p>Transferência eletrônica permitida pelo Banco Central do Brasil e/ou TED (Transferência Eletrônica Direta) a ser realizada em conta corrente a ser indicada pelo Titular da CCI.</p>
<p><b>7.7. ENCARGOS</b></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um inteiro por cento) ao mês ou fração</p>

	de mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois inteiros por cento).	
<b>7.8. DATA DE VENCIMENTO FINAL</b>	25 de julho de 2036.	
<b>7. GARANTIAS</b>	Não há.	
<b>8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>		
<b>EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS PARA DESPESAS REEMBOLSÁVEIS E PARA DESPESAS FUTURAS</b>		
<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula / Cartório de Imóveis</b>
Projeto Fazenda Limão - Usina Ágata SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 140.000 m <sup>2</sup> situada no município de Campos dos Goytacazes/RJ, denominado "Fazenda Limão", localizado na Rodovia CA 92, bairro de Goytacazes, no 2º distrito do município de Campos dos Goytacazes/RJ, CEP: 28100-000.	11673 / 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ
Projeto Nova Londrina – Usina Enseada SPE Ltda.	Área total da fração do imóvel correspondente à Chácara Moura (também descrita como Chácara nº 150), Gleba Ribeirão do Tigre, Estrada Boiadeira, S/N, Colônia Paranaíba, Nova Londrina/PR, CEP 87970-000, melhor descrito pela matrícula nº 4.719. Área total do imóvel correspondente à Chácara Mega Sonho – 2 (Chácara 116), Gleba Ribeirão do Tigre, Colônia Paranaíba, Estrada Porto Tigre, S/N, Km 2, Nova Londrina/PR, CEP 87970-000, melhor descrita pela matrícula nº 2.687.	4719 - Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR 2687 - Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR
Projeto Indaiatuba – Usina Rubi SPE Ltda e Usina Jacarandá SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 130.000,00 m <sup>2</sup> situado no município de Indaiatuba/SP, localizado na Alameda Comendador Santoro Mirone, lote gleba 02, quadra s/n, loteamento Pimenta, CEP: 13347-685	126656 / Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba.

## ANEXO V

### DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de natureza limitada, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, sl. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 15.227.994/0004-01 (“**Agente Fiduciário**”), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 37ª Emissão, em série única (“**Emissão**”) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 (“**Securizadora**”), em que o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“**Coordenador Líder**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securizadora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 37ª Emissão, em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, celebrado em 08 de dezembro de 2022 (“**Termo de Securitização**”).

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO VI

### DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Securizadora**"), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de Securizadora da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da 37ª Emissão, em série única ("**Emissão**"), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*".

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Cargo:

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

Cargo:

## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 17.298.092/0001-30 (“**Coordenador Líder**”), para fins de atendimento ao previsto pelo o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de instituição intermediária da oferta pública de colocação dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) da 37ª Emissão, em série única, (“**Emissão**”) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (“**Securizadora**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, 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 Securizadora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

### BANCO ITAÚ BBA S.A

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

Cargo:

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

Cargo:

## ANEXO VIII

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466 – Bloco B, Sala 1401, Itaim Bibi  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ nº: 15.227.994/0004-01  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)  
Número da Emissão: 37ª Emissão  
Número da Série: série única  
Emissor: Virgo Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08  
Quantidade: 55.000 (cinquenta e cinco mil) CRI  
Espécie: Nominativa e Escritural  
Classe: Única  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, a inexistência 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.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

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

Cargo:

**ANEXO IX**  
**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO**

<b>Usina: Usina Ágata SPE LTDA.</b> <b>Matrícula: 11673</b> <b>Cartório: 4º Ofício de Justiça de Campos de Goytacazes/RJ</b> <b>Proprietário: Farmisa - Fazendas Reunidas Miranda S.A.</b>						
Período	Projeto	Valor (R\$)	Valor Acumulado	% período em relação ao Projeto	% acumulado Projeto	Obs.
Até nov/22	Projeto Fazenda Limão	17.716.347,11	17.716.347,11	96,4%	96,4%	Reembolso
dez/22	Projeto Fazenda Limão	315.908,65	18.032.255,76	1,7%	98,1%	Destinação
jan/23	Projeto Fazenda Limão	283.869,43	18.316.125,19	1,5%	99,6%	Destinação
fev/23	Projeto Fazenda Limão	70.967,36	18.387.092,55	0,4%	100,0%	Destinação
mar/23	Projeto Fazenda Limão	-	18.387.092,55	0,0%	100,0%	Destinação
abr/23	Projeto Fazenda Limão	-	18.387.092,55	0,0%	100,0%	Destinação
mai/23	Projeto Fazenda Limão	-	18.387.092,55	0,0%	100,0%	Destinação
<b>Usina: Usina Enseada SPE LTDA.</b> <b>Matrícula: 4719 e 2687</b> <b>Cartório: Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR</b> <b>Proprietário: Ilson Rodrigues de Moura e Aparecida Dezanet de Moura; Jaime Mega e Nair Aparecida Mega</b>						
Período	Projeto	Valor (R\$)	Valor Acumulado	% período em relação ao Projeto	% acumulado Projeto	Obs.
Até nov/22	Projeto Nova Londrina	2.173.206,00	2.173.206,00	11,2%	11,2%	Reembolso
dez/22	Projeto Nova Londrina	268.861,32	2.442.067,32	1,4%	12,6%	Destinação
jan/23	Projeto Nova Londrina	1.900.940,93	4.343.008,25	9,8%	22,4%	Destinação
fev/23	Projeto Nova Londrina	5.466.426,55	9.809.434,79	28,2%	50,5%	Destinação
mar/23	Projeto Nova Londrina	5.525.525,61	15.334.960,40	28,5%	79,0%	Destinação
abr/23	Projeto Nova Londrina	3.655.158,59	18.990.118,99	18,8%	97,8%	Destinação
mai/23	Projeto Nova Londrina	419.524,52	19.409.643,51	2,2%	100,0%	Destinação

<b>Usina:</b> Usina Rubi SPE LTDA. e Usina Jacarandá SPE LTDA. <b>Matrícula:</b> 126656 <b>Cartório:</b> Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba <b>Proprietário:</b> Pimenta Holding LTDA.						
Período	Projeto	Valor (R\$)	Valor Acumulado	% período em relação ao Projeto	% acumulado Projeto	Obs.
Até nov/22	Projeto Indaiatuba	117.000,00	117.000,00	0,8%	0,8%	Reembolso
dez/22	Projeto Indaiatuba	163.196,73	280.196,73	1,1%	1,9%	Destinação
jan/23	Projeto Indaiatuba	1.598.635,02	1.878.831,76	10,8%	12,7%	Destinação
fev/23	Projeto Indaiatuba	4.618.278,96	6.497.110,72	31,3%	44,0%	Destinação
mar/23	Projeto Indaiatuba	4.653.804,18	11.150.914,90	31,5%	75,6%	Destinação
abr/23	Projeto Indaiatuba	3.218.585,18	14.369.500,08	21,8%	97,4%	Destinação
mai/23	Projeto Indaiatuba	383.672,41	14.753.172,48	2,6%	100,0%	Destinação

Os cronogramas acima são meramente indicativos, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer documento da operação; e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**

**ANEXO X**  
**LISTA DE DESPESAS REEMBOLSÁVEIS**

Matrícula do Imóvel	Empreendimento	Nº da Nota Fiscal	Data de Emissão da Nota Fiscal	Valor das Nfs (R\$)	Fornecedor	CNPJ	Despesas
11673	USINA AGATA SPE LTDA	177666	15/05/2022	R\$ 182.109,48	AEA MARGINAL TIETE DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS ELET	35.850.899/0002-05	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	339	28/01/2022	R\$ 6.000,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	346	17/02/2022	R\$ 6.000,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	341	10/02/2022	R\$ 3.000,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	348	28/02/2022	R\$ 3.000,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	347	24/02/2022	R\$ 3.000,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	338	13/01/2022	R\$ 850,00	ANGAMAQ LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS	03.514.039/0001-15	Construção de edifícios
11673	USINA AGATA SPE LTDA	40348	14/01/2022	R\$ 250.000,00	BEGHIM INDUSTRIA E COMERCIO DE EQUIPAMENTOS ELETRI	61.145.843/0001-70	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	154	02/02/2021	R\$ 6.000,00	ENERGYSERV SERVICOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001-80	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)

11673	USINA AGATA SPE LTDA	1614	20/08/2021	R\$ 66.000,00	F. F. MENDONCA COMERCIO DE MADEIRAS LTDA	04.348.030/0001 -44	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	57	28/10/2020	R\$ 12.950,00	FABIANA AGOSTINI PRETI	22.557.660/0001 -00	Serviços de engenharia
11673	USINA AGATA SPE LTDA	5	24/08/2021	R\$ 7.800,00	FL ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA	27.539.529/0001 -34	Comércio varejista de materiais de construção em geral
11673	USINA AGATA SPE LTDA	393	27/06/2021	R\$ 16.188,00	FOX PRIME SOLUCOES EM ENERGIA LTDA	27.024.274/0001 -77	Serviços de engenharia
11673	USINA AGATA SPE LTDA	433	07/07/2021	R\$ 115.795,05	FUNDASUL ENGENHARIA DE FUNDACOES LTDA	10.172.977/0001 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	394	18/06/2021	R\$ 49.626,45	FUNDASUL ENGENHARIA DE FUNDACOES LTDA	10.172.977/0001 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	9313	23/08/2021	R\$ 3.496,50	L P COMERCIO DE CAL LTDA	11.421.982/0001 -01	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	155	11/08/2021	R\$ 5.405.294,33	LONGI SOLAR TECHNOLOGY CO. LTDA	28.133.664/0001 -48	Geração de energia elétrica
11673	USINA AGATA SPE LTDA	3081	02/12/2021	R\$ 97.200,00	MULTI TELA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	09.161.987/0001 -09	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	5	06/10/2021	R\$ 5.050,00	PARAVIDINI ENGENHARIA LTDA	36.633.117/0001 -50	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	3	03/05/2021	R\$ 5.050,00	PARAVIDINI ENGENHARIA LTDA	36.633.117/0001 -50	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	57714	24/08/2021	R\$ 1.856,40	PEDREIRA OUTEIRO INDUSTRIA E COMERCIO DE PEDRAS LT	13.891.342/0001 -90	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	9	15/04/2021	R\$ 123.759,00	PLACA LIMPA MANUTENCAO SOLAR LTDA	32.316.769/0001 -00	Atividades de limpeza não especificadas anteriormente
11673	USINA AGATA SPE LTDA	48418	25/08/2021	R\$ 29.000,00	PLASTIBRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	05.626.249/0001 -20	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	246	25/08/2021	R\$ 119.340,00	RENOVA IND E COM DE CONDUTORES ELETR E SERVICO	33.935.882/0001 -36	Comércio varejista de material elétrico (Dispensada *)

11673	USINA AGATA SPE LTDA	91	27/06/2022	R\$ 65.480,84	RENOVAGY BRASIL ENERGIA CONTROLE E SISTEMAS LTDA	37.581.194/0001 -76	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	100	11/07/2022	R\$ 59.419,16	RENOVAGY BRASIL ENERGIA CONTROLE E SISTEMAS LTDA	37.581.194/0001 -76	Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção
11673	USINA AGATA SPE LTDA	253	14/04/2022	R\$ 900.358,73	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	34	18/06/2021	R\$ 329.138,83	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	45	01/10/2020	R\$ 328.091,35	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	63	20/08/2021	R\$ 274.719,31	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	252	14/04/2021	R\$ 224.469,24	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	282	09/05/2022	R\$ 180.098,97	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	217	10/03/2022	R\$ 176.889,24	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	218	10/03/2022	R\$ 170.663,06	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	283	09/05/2022	R\$ 163.501,29	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	44	07/07/2021	R\$ 147.925,78	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado

11673	USINA AGATA SPE LTDA	45	07/07/2021	R\$ 146.135,57	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	96	18/10/2021	R\$ 145.051,57	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	64	20/08/2021	R\$ 140.233,82	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	80	20/09/2021	R\$ 138.288,16	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	197	24/02/2021	R\$ 128.149,86	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	121	25/11/2021	R\$ 112.009,41	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	53	11/11/2020	R\$ 102.802,83	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	16	17/05/2021	R\$ 102.802,83	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	15	17/05/2021	R\$ 88.652,76	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	95	18/10/2021	R\$ 87.549,12	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	150	28/12/2021	R\$ 57.475,11	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	179	19/01/2022	R\$ 55.544,75	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado

11673	USINA AGATA SPE LTDA	92	19/03/2021	R\$ 47.902,27	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	198	24/02/2022	R\$ 47.616,66	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	332	06/07/2022	R\$ 46.401,74	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	93	19/03/2021	R\$ 37.834,07	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	151	28/12/2021	R\$ 35.390,44	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	90	19/03/2021	R\$ 34.601,60	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	91	19/03/2021	R\$ 26.656,42	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	76	17/02/2021	R\$ 20.000,00	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	79	20/09/2021	R\$ 18.739,50	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	180	19/01/2022	R\$ 12.260,58	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA AGATA SPE LTDA	97	26/03/2021	R\$ 6.743,60	RO7 CONSTRUTORA BRASIL LTDA	29.255.877/0001 -05	Extração e britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	14698	22/03/2022	R\$ 1.765.000,00	SINDUSTRIAL ENGENHARIA LTDA	13.494.052/0001 -03	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)

11673	USINA CASTOR SPE LTDA	12430	08/02/2022	R\$ 3.525.032,75	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	12429	08/02/2022	R\$ 48.620,37	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	12431	08/02/2022	R\$ 28.920,25	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	6255	26/03/2021	R\$ 466.762,27	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	6254	26/03/2021	R\$ 423.636,80	STINORLAND BRASIL LTDA	22.314.723/0004 -40	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA CASTOR SPE LTDA	1548	23/08/2021	R\$ 1.642,00	VILLAGE ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA	05.702.601/0001 -60	Comércio varejista de madeira e artefatos (Dispensada *)
11673	USINA AGATA SPE LTDA	2	22/12/2019	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	3	22/01/2020	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	4	22/02/2022	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	5	22/12/2019	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	6	22/01/2020	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	7	22/02/2022	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	8	22/12/2019	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	9	22/01/2020	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar

11673	USINA AGATA SPE LTDA	10	22/02/2022	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	11	22/12/2019	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	12	22/01/2020	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	13	22/02/2022	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	14	22/12/2019	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	15	22/01/2020	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	16	22/02/2022	R\$ 17.458,26	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
11673	USINA AGATA SPE LTDA	1	22/11/2019	R\$ 16.895,09	FARMISA - FAZENDAS REUNIDAS MIRANDA S.A.	34.152.306/0001 -85	Cultivo De Cana-De-Açúcar
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	180	01/07/2021	R\$ 2.253,60	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001 -80	Serviços de engenharia
126.656	USINA JACARANDÁ SPE LTDA	181	01/07/2021	R\$ 1.346,40	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001 -80	Serviços de engenharia
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	203	16/03/2022	R\$ 5.258,40	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001 -80	Serviços de engenharia
126.656	USINA JACARANDÁ SPE LTDA	204	16/03/2022	R\$ 3.141,60	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001 -80	Serviços de engenharia

126.656	USINA RUBI SPE LTDA	39	03/11/2021	R\$ 10.955,00	SUNNY POWER ENERGIAS RENOVÁVEIS LTDA	34.080.107/0001-09	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA JACARANDÁ SPE LTDA	40	03/11/2021	R\$ 6.545,00	SUNNY POWER ENERGIAS RENOVÁVEIS LTDA	34.080.107/0001-09	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA JACARANDÁ SPE LTDA	49	18/02/2022	R\$ 2.805,00	SUNNY POWER ENERGIAS RENOVÁVEIS LTDA	34.080.107/0001-09	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	50	18/02/2022	R\$ 4.695,00	SUNNY POWER ENERGIAS RENOVÁVEIS LTDA	34.080.107/0001-09	Holdings de instituições não-financeiras
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	159	02/02/2021	R\$ 3.000,00	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001-80	Serviços de engenharia
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	199	16/03/2022	R\$ 6.000,00	ENERGYSERV SERVIÇOS EM ENERGIA LTDA	20.339.049/0001-80	Serviços de engenharia
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	13857	30/06/2021	R\$ 2.134.873,00	SINDUSTRIAL ENGENHARIA LTDA	13.494.052/0001-03	Fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	29	05/02/2021	R\$ 7.000,00	SINERGIZA ECO POWER INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA	22.426.920/0001-09	Apoio comercial, financeiro, administrativo
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	66	02/07/2021	R\$ 14.000,00	SINERGIZA ECO POWER INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA	22.426.920/0001-09	Apoio comercial, financeiro, administrativo
4719 / 2687	USINA ENSEADA SPE LTDA	88	14/10/2021	R\$ 8.333,00	SINERGIZA ECO POWER INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA	22.426.920/0001-09	Apoio comercial, financeiro, administrativo
126.656	USINA JACARANDA SPE LTDA	1	01/06/2021	R\$ 7.480,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA JACARANDA SPE LTDA	2	01/07/2021	R\$ 7.480,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA JACARANDA SPE LTDA	3	01/08/2021	R\$ 7.480,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras

126.656	USINA JACARANDA SPE LTDA	4	01/09/2021	R\$ 7.480,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	5	01/10/2021	R\$ 12.520,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	6	01/11/2021	R\$ 12.520,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	7	01/12/2021	R\$ 12.520,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
126.656	USINA RUBI SPE LTDA	8	01/01/2022	R\$ 12.520,00	PIMENTA HOLDING LTDA	23.935.486/0001-55	Holdings de instituições não-financeiras
			Total	R\$ 20.006.553,11			

**ANEXO XI**

**LISTA DE EMPREENDIMENTOS ALVO**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula / Cartório de Imóveis
Projeto Fazenda Limão - Usina Ágata SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 140.000 m <sup>2</sup> situada no município de Campos dos Goytacazes/RJ, denominado "Fazenda Limão", localizado no 2º distrito do município de Campos dos Goytacazes/RJ	11.673 / 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ
Projeto Nova Londrina – Usina Enseada SPE Ltda.	Área total da fração do imóvel correspondente à Chácara Moura (também descrita como Chácara nº 150), Gleba Ribeirão do Tigre, Estrada Boiadeira, Colônia Paranaíba, Nova Londrina/PR, CEP 87970-000, melhor descrito pela matrícula nº 4.719. Área total do imóvel correspondente à Chácara Mega Sonho – 2 (Chácara 116), Gleba Ribeirão do Tigre, Colônia Paranaíba, Estrada Porto Tigre, S/N, Km 2, Nova Londrina/PR, CEP 87970-000, melhor descrita pela matrícula nº 2.687.	4719 - Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR 2687 - Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR
Projeto Indaiatuba – Usina Rubi SPE Ltda e Usina Jacarandá SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 130.000,00 m <sup>2</sup> situado no município de Indaiatuba/SP, localizado na Alameda Comendador Santoro Mirone, s/n, CEP: 13347-685	126.656 / Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba.

## ANEXO XII

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Emissão em série única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 37ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

**ANEXO XIII**

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

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	28	1	1.650.000.000,00	442.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/04/2021	17/04/2028	IPCA 4,9072%	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	32	UNICA	253.636.000,00	253.636	GARANTIA REAL	Fiança	22/03/2021	16/03/2026	IPCA 5,0097% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	28	2	1.650.000.000,00	1.208.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/04/2021	15/04/2031	IPCA 5,1323%	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	59	1	1.148.844.000,00	522.802	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/12/2021	15/12/2031	IPCA 5,8673% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	59	2	1.148.844.000,00	626.042	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/12/2021	15/12/2036	IPCA 6,1977% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	79	1	50.000.000,00	30.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	86	1	50.000.000,00	16.500	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	28/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	52	1	50.000.000,00	16.500	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	52	2	50.000.000,00	16.500	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a. a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	52	3	50.000.000,00	17.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	26/11/2021	29/06/2027	DI+ 5,0000% a. a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	86	2	50.000.000,00	16.500	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	17/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	86	3	50.000.000,00	17.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	17/12/2021	30/12/2025	DI+ 4,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	79	2	50.000.000,00	10.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	79	3	50.000.000,00	10.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	03/02/2022	30/07/2025	DI+ 5,85% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	101	UNICA	61.750.000,00	61.750	QUIROGRAFÁRIA	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	21/02/2022	20/04/2028	DI+ 2,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	98	1	1.200.000.000,00	64.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/04/2022	15/04/2027	DOLAR 3,53% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	102	UNICA	12.750.000,00	12.750	QUIROGRAFÁRIA	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	21/02/2022	23/06/2028	DI+ 2,75% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	103	UNICA	12.750.000,00	12.750	QUIROGRAFÁRIA	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	21/02/2022	23/06/2028	DI+ 2,75% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	104	UNICA	12.750.000,00	12.750	QUIROGRAFÁRIA	Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	21/01/2022	23/06/2028	DI+ 2,75% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	107	UNICA	76.285.000,00	76.285	-	Aval,Fundo de Reserva	11/03/2022	20/03/2028	DI+ 1,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	98	2	1.200.000.000,00	511.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/04/2022	15/04/2032	IPCA 5,9626% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA	98	3	1.200.000.000,00	625.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	15/04/2022	15/04/2037	IPCA 6,0953% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	92	54.500.000,00	54.500	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel	18/02/2020	19/11/2031	IPCA 7,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	99	136.354.166,53	136.354	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança	18/01/2021	06/01/2039	IPCA + 5,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	93	56.844.762,19	56.844	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança	30/06/2020	05/07/2045	IPCA 5,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	90	67.509.300,79	70.000	GARANTIA REAL	Sem Garantia	10/09/2020	03/10/2030	IPCA 4,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	142	144.582.700,35	144.582	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	19/11/2020	15/12/2027	IPCA 5,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	131	65.000.000,00	65.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel	26/01/2021	26/01/2026	DI+ 4,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA	CRI	4	155	205.000.000,00	41.775	GARANTIA REAL	Sem Garantia	23/12/2020	16/12/2030	DI+ 1,30% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
	DE SECURITIZACAO											
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	50	11.700.000,00	11.700	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Hipoteca	18/10/2019	12/12/2022	IPCA + 11,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	156	205.000.000,00	163.225	GARANTIA REAL	Sem Garantia	23/12/2020	16/12/2030	IPCA 3,90%	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	204	48.000.000,00	15.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas	17/03/2021	25/03/2031	IPCA 7,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	229	82.500.000,00	82.500	GARANTIA REAL	Fiança	22/03/2021	20/03/2028	IPCA 6,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	205	48.000.000,00	3.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas	17/03/2021	26/03/2029	IPCA 7,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	206	48.000.000,00	15.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas	17/03/2021	27/03/2028	IPCA 7,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	207	48.000.000,00	15.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas	17/03/2021	25/03/2030	IPCA 7,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	230	82.500.000,00	82.500	GARANTIA REAL	Fiança	22/03/2021	20/03/2028	IPCA 6,25% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	250	80.000.000,00	80.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Aval,Fundo de Despesas,Fundo de Reserva	08/07/2021	24/12/2024	DI+ 5,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA	CRI	4	295	38.500.000,00	10.589	GARANTIA REAL	Cessão Fiduciária de Direitos de	15/07/2021	29/07/2036	IPCA 8,50% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
	DE SECURITIZACAO							Crédito,Fiança,Fundo de Despesas				
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	277	100.000.000,00	100.000	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel	21/06/2021	16/06/2031	IPCA 6,50% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	296	38.500.000,00	10.725	GARANTIA REAL	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA 9,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	297	38.500.000,00	6.125	GARANTIA REAL	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA 9,00% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	298	38.500.000,00	11.061	GARANTIA REAL	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito,Fiança,Fundo de Despesas	15/07/2021	29/07/2036	IPCA 8,50% a.a desde a data da 1ª integralização até 24/06/2022 (inclusive) e 9,0% a.a. desde 24/06/2022 (exclusive ) até o vencimento	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	348	33.000.000,00	20.150	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA 8,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	349	33.000.000,00	6.450	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA 8,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	350	33.000.000,00	6.400	GARANTIA REAL	Alienação Fiduciária de Imóvel,Fiança,Fundo de Reserva	19/08/2021	16/09/2024	IPCA 8,80% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	4	390	56.000.000,00	56.000	GARANTIA REAL	Fiança	03/12/2021	18/11/2031	IPCA 7,70% a.a.	ADIMPLENTE
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA	CRI	33	1	60.190.000,00	57.190	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	16/08/2022	15/08/2034	IPCA 11,7687% a.a.	ADIMPLENTE

Natureza Serviço	Denominação Companhia	Título	Emissão	Série	Volume Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie	Garantia Envolvida	Data Emissão	Data Vencimento	Taxa Juros	Status do Adimplemento
	DE SECURITIZACAO											
Agente Fiduciário	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI	33	2	60.190.000,00	3.000	QUIROGRAFÁRIA	Sem Garantia	16/08/2022	15/08/2034	IPCA 15,6109% a.a.	ADIMPLENTE

**ANEXO XIV****DESTINAÇÃO DOS RECURSOS****EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS PARA AS DESPESAS FUTURAS**

<b>Empreendimento Imobiliário</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula / Cartório de Imóveis</b>
Projeto Fazenda Limão - Usina Ágata SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 140.000 m <sup>2</sup> situada no município de Campos dos Goytacazes/RJ, denominado "Fazenda Limão", localizado no 2º distrito do município de Campos dos Goytacazes/RJ	11.673 / 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ
Projeto Nova Londrina – Usina Enseada SPE Ltda.	Matrícula 4.719 correspondente a área total da fração do imóvel correspondente à Chácara Moura (também descrita como Chácara nº 150), Gleba Ribeirão do Tigre, Estrada Boiadeira, Colônia Paranaíba, Nova Londrina/PR, CEP 87970-000 e a matrícula 2.687, correspondente à Área total do imóvel correspondente à Chácara Mega Sonho – 2 (Chácara 116), Gleba Ribeirão do Tigre, Colônia Paranaíba, Estrada Porto Tigre, S/N, Km 2, Nova Londrina/PR	4719 e 2687 / Cartório de Registro de Imóveis de Nova Londrina/PR
Projeto Indaiatuba – Usina Rubi SPE Ltda e Usina Jacarandá SPE Ltda.	Área rural de aproximadamente 130.000,00 m <sup>2</sup> situado no município de Indaiatuba/SP, localizado na Alameda Comendador Santoro Mirone, s/n, CEP: 13347-685	126.656 / Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba.

## ANEXO XV

### DECLARAÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º Andar, Conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Securizadora**"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 37ª emissão em série única ("**Emissão**"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no termo de securitização referente à Emissão, que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, o Fundo de Despesas, e a Conta Centralizadora, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização de Crédito Imobiliário da 37ª Emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securizadora, celebrado em 08 de dezembro de 2022 ("**Termo de Securitização**").

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, 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.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022

### VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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

Cargo:

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

Cargo: