

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

*Para emissão de*  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 277ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO**  
**DA**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Como Emissora*

*Celebrado com*

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

*Como Agente Fiduciário*

*Lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela*

**COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL**

*Como Devedora*

São Paulo, 21 de junho de 2021

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

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

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466. Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”)

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização* (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de

referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

“Agente Fiduciário”:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** conforme definido no preâmbulo;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”:

A alienação fiduciária dos Imóveis constituída pela Devedora em favor da Emissora, por meio da qual a Devedora transfere à Emissora, a propriedade fiduciária dos Imóveis, de forma a garantir as Obrigações Garantidas, constituída por meio dos Contratos de Alienação Fiduciária;

“Amortização Antecipada Compulsória”:

Nas datas de vencimento da CCB e após a realização do pagamento ordinário da CCB, caso sobeje recursos na Conta Centralizadora, decorrentes dos Créditos Imobiliários, descontadas as despesas do patrimônio separado dos CRI para o mês de referência, a Emissora deverá utilizar tais recursos para realização de amortização antecipada da CCB e consequentemente dos CRI, observado o quanto previsto nos itens 1.9. e 6.10. da CCB;

“Assembleia Geral de Titulares

A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada

dos CRI”:

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

“Aval”

“Avalistas”:

“B3”:

e instalada nos termos da Cláusula Dezesseis deste Termo;

A **Link Consultoria Contábil e Tributária Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.997.580/0001-21, com sede na Rua Siqueira Bueno, n. 1737, São Paulo–SP, ou outro auditor independente que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 600;

A garantia pessoal prestada pelos Avalistas, nos termos da CCB;

**Ricardo Silvio Chapla**, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens com **Elenir Wonsowski Chapla**, inscrita no CPF/ME sob o nº 039.176.389-08, residentes e domiciliados na Rua José Bonifácio, nº 645, Bairro Espigão, no município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, inscrito no CPF/ME sob o nº 241.029.549-53; e **Eloi Darci Podkowa**, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens com **Sonia Fatima Cottica Podkowa**, inscrita no CPF/ME sob o nº 783.637.729-68, residentes e domiciliados na Rua Piauí, nº 188, Bairro Espigão, no município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, inscrito no CPF/ME sob o nº 512.943.039-53, quando mencionados em conjunto, na qualidade de avalistas da CCB;

Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3, sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro, CEP 01.010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;

“Banco Liquidante”:

Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;

“Boletim de Subscrição”:

O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

“CCB”:

Significa a “*Cédula de Crédito Bancário nº 5001763*” emitida pela Devedora, com aval dos Avalistas, em favor do Cedente, em 21 de junho de 2021, no valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

“CCI”:

A Cédula de Crédito Imobiliário nº 1 integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, em 21 de junho de 2021, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da CCB;

“Cedente”:

a **BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Condições Precedentes”

Significam as Condições Precedentes do Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes do Segundo Desembolso, quando mencionadas em conjunto;

“Condições Precedentes do Primeiro Desembolso”

Correspondem às condições necessárias para o primeiro desembolso, pela Securitizadora em favor da Devedora, equivalente ao Valor do Desembolso, a seguir elencadas:

- a) estejam perfeitamente formalizados todos os Documentos da Oferta, Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (“CRI”) devendo, para tanto, também estar formalizadas as respectivas atas de assembleias autorizando tal Oferta se for o caso, entendendo-se como tal a assinatura (incluindo seus anexos quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes destas partes;
- b) cumprimento, por parte da Devedora, de todas as obrigações assumidas na CCB vencidas e exigíveis na data do primeiro desembolso, bem como a inoccorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado;
- c) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário junto à B3;
- d) perfeita formalização e emissão da CCB;

- e) conclusão do processo de *Due Diligence* legal da Devedora, dos Avalistas e dos imóveis objeto das Alienações Fiduciárias, de forma satisfatória à Cedente e à Securitizadora, com a consequente emissão da opinião legal, abrangendo os CRI;
- f) apresentação, pela Devedora à Securitizadora, do comprovante de registro da CCB, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora e de domicílio dos avalistas;
- g) apresentação, pela Devedora à Securitizadora, do comprovante de registro do Contrato de Cessão, perante o cartório de registro de títulos e documentos da comarca da sede da Devedora e da Cedente;
- h) apresentação, pela Devedora à Securitizadora, do comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no respectivo Cartório de Registro de Imóveis para fins de assegurar o fiel e integral cumprimento das obrigações da CCB;
- i) integralização dos CRI;
- j) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação; e
- k) que as declarações da Devedora sejam válidas, completas e precisas na oportunidade do desembolso.

“Conta Centralizadora”:

Conta corrente nº 3376-6, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), de titularidade da Emissora;

“Contas de Livre Movimentação”:

Conta corrente nº 102009-9, de titularidade da Emitente, mantida na agência nº 3306, junto ao Banco do Brasil (Banco nº 001);

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:

Os “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e Outras Avenças*”, firmado em 21 de junho de 2021, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual os Imóveis foram alienados fiduciariamente em favor da fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão”:

“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado em 21 de junho de 2021, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”:

O *Contrato Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação* celebrado, nesta data, entre a Emissora, Coordenador Líder e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;

“Coordenador Líder”:

a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na



Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 277ª Série da 4ª emissão da Securitizadora, lastreados nos Creditórios Imobiliários oriundos da CCB;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuir, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Apuração”

Significa o 5º dia útil do mês de março de cada ano, em que será apurado e verificado, pela Emissora, a Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis.

Data de Pagamento”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:                 | O dia 21 de junho de 2021;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Data de Vencimento Final do CRI</u> ”: | 10 (dez) anos após a Data de Emissão, isto é, no dia 16/06/2031;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| “ <u>Despesas Iniciais</u> ”:               | São as despesas iniciais previstas nos Anexos II da CCB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “ <u>Devedora</u> ”:                        | Cooperativa Agroindustrial Copagril, com sede na cidade de Marechal Candido Rondon, Estado do Paraná, na Avenida Maripá, nº 2180, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 81.584.278/0001-55;                                                                                                                                                                                                                                     |
| “ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:                | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional no Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”:          | Quando mencionados em conjunto: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) a Escritura de Emissão de CCI; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados; |
| “ <u>Emissão</u> ”:                         | A presente 277ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:     | O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, mediante os quais a Emissora emitiu a CCI;                                                                                                                                                               |
| “ <u>Escriturador</u> ”:                    | Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, instituição responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos no item 4.1 e 4.2. da CCB e abaixo transcritos, que, quando ocorridos podem ensejar a declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários, observada a necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI para as hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização:

**Vencimento Antecipado Não Automático**

(a) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas na CCB e/ou nos Documentos da Oferta, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de notificação informando-lhe acerca do referido descumprimento;

(b) resolução do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada, ou, ainda, se por qualquer forma, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão, exceto caso seja substituída ou complementada, mediante aprovação da Interveniente, em observância à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

(c) constituição de qualquer ônus, gravames ou encargos de qualquer natureza sobre os bens e direitos objeto das Garantias;

(d) venda, compromisso e promessa de compra e venda, cessão, locação ou qualquer forma de alienação de ativos objeto das Garantias;

(e) a falta de pagamento, não justificada pela Devedora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a exclusivo critério da Cedente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer dívidas;

(f) o vencimento antecipado, não justificado pela Devedora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a exclusivo critério da Cedente, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou dos Avalistas, de seus controladores, conforme aplicável, ou de suas sociedades diretamente controladas;

(g) o protesto de títulos, não justificado pela Devedora dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a exclusivo critério da Cedente, contra a Devedora e/ou os Avalistas, seus controladores, conforme aplicável, ou suas sociedades diretamente controladas em valor individual ou agregado superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), desde que o efeito de referido protesto não seja suspenso no prazo legal;

(h) o não cumprimento, não justificado pela Devedora, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a exclusivo critério da Cedente, de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Avalistas, que comprovadamente possam implicar em risco de crédito ou de pagamento das Obrigações Garantidas, em valor individual ou agregado

superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);

(i) se a Devedora incorrer em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil;

(j) a ocorrência, não justificada pela Devedora, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a exclusivo critério da Cedente, de qualquer medida judicial ou extrajudicial de constrição de bens ou direitos, tais como arresto, sequestro, embargo, interdição ou penhora de bens da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);

(k) cancelamento, revogação, suspensão ou não requerimento de renovação das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, nos respectivos prazos e relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas que atrapalhe ou impeça o contínuo uso e/ou funcionamento dos Imóveis, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal cancelamento, revogação, suspensão ou do não requerimento tempestivo de renovação a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora em relação aos Imóveis até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(l) não cumprimento da obrigação de Reforço ou Substituição de Garantia, nos prazos e formas previstos na CCB ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(m) violação, comprovada por meio de decisão ou sentença judicial transitada em julgado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à

administração pública, incluindo, sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada (“Lei 12.846”), no Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, e conforme aplicável o *Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto “Leis Anticorrupção”);

(n) se, sem o expresso e prévio consentimento da Interveniante, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas, previstos na CCB;

(o) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas ou por qualquer parte relacionada da Devedora, de qualquer disposição da CCB;

(p) se a Devedora e/ou os Avalistas iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;

(q) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, a serem apurados anualmente mediante encaminhamento de balanço auditado, sem prejuízo da obrigação da Devedora em apresentar demonstrações financeiras trimestrais acompanhadas de declaração de sua diretoria responsável em última instância por declarar a respectiva veracidade das informações:

$$\text{Liquidez Corrente} \geq 1,00$$

$$\text{Dívida Líquida} / \text{EBITDA} \leq 4,00$$

Onde:

Liquidez Corrente; (i) a soma dos valores indicados na rubrica contábil Ativo Circulante; dividido pela (ii) a soma dos valores indicados na rubrica contábil Passivo Circulante.

“Dívida Líquida” (i) a soma dos valores indicados nas rubricas contábeis - “Empréstimos e Financiamentos – Curto Prazo” e “Empréstimos e Financiamentos – Longo Prazo” incluindo, mas não limitado a, empréstimos e financiamentos com terceiros e partes relacionadas, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, o somatório dos avais, fianças, penhores e garantias prestadas a terceiros (porém sem duplicidade), antecipação de recebíveis, cessão e/ou desconto de recebíveis com coobrigação, adiantamentos de contratos de câmbio ou de cambiais entregues, valores a pagar a acionistas, resultado (positivo ou negativo) de marcação a mercado de contratos de derivativos, incluindo hedge e/ou swap; menos (ii) Caixa e Aplicações Financeiras.

EBITDA (i) receita operacional líquida, menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, excluindo impactos não-caixa da variação do valor justo dos ativos biológicos, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas e demais operacionais recorrentes.

(r) não realização pela Devedora das manutenções (Opex) e investimentos (Capex) necessários para o funcionamento regular dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

### **Vencimento Antecipado Automático**

- (a) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas na CCB, que não tenham sido sanadas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (b) se for verificada falsidade, incorreção, omissão ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Devedora, pelos Avalistas na CCB ou nos Documentos da Oferta;
- (c) ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático da CCB e/ou nos Documentos da Oferta;
- (d) se a Devedora tiver, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado ou alterado, excetuadas as operações realizadas com (i) empresas do mesmo grupo econômico, ou seja, as sociedades controladas e/ou coligadas à Devedora, e/ou (ii) os Avalistas;
- (e) caso a Devedora sofrer qualquer operação de transformação, incorporação, fusão ou desmembramento;
- (f) realização de qualquer pagamento, pela Devedora, a seus cooperados, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Devedora, caso esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado, independentemente do prazo de cura aplicável;
- (s) se a Devedora e/ou, os Avalistas: (i) deliberar(em), pedir(em) ou tiver pedido de liquidação e/ou dissolução apresentado extra ou judicialmente, nos termos da lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971; (ii) por qualquer motivo, encerre(m) suas atividades; ou (iii) ajuizar(em) demanda



específica para fins de aplicação dos benefícios da lei de recuperação judicial e falências; e

(t) alteração do objeto social da Devedora que modifique as atividades relacionadas às atualmente praticadas, excetuando a inclusão de atividades que não prejudique as atividades atuais desenvolvidas pela Devedora.

“Fundo de Despesas”:

Fundo de despesas a ser constituído nos termos do item 5.8 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Significa o montante constituído, nos termos do item 5.9 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

O Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando referidos em conjunto;

“Imóveis”

Os seguintes imóveis registrados nas matrículas nº (i) 1.133, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra – PR; (ii) 2.726; (iii) 2.194; (iv) 20.460; (v) 20.549; (vi) 20.571; (vii) 20.572; (viii) 20.987; (ix) 21.047; (x) 21.952; (xi) 22.015; (xii) 22.728; (xiii) 22.867; (xiv) 24.104; (xv) 24.805; (xvi) 25.042; (xvii) 25.105; (xviii) 10.874; (xix) 361; (xx) 479; (xxi) 48.854; (xxii) 48.855; (xxiii) 48.856; (xxiv) 48.857; (xxv) 48.858; e (xxvi) 48.859, estas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR, todos de propriedade da Devedora:

“Instrução CVM nº 400/03”:

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 539/14”:

Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”

São os assim definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) 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 da Instrução CVM nº 539/13; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

“Investimentos Permitidos”:

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..

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:                    | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:              | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| “ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:             | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências; |
| “ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”:             | Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;                                                                                                                                                                                                                                   |
| “ <u>Lei nº 12.431/11</u> ”:             | Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| “ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”: | A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| “ <u>MDA</u> ”:                          | MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| “ <u>Obrigações Garantidas CCB</u> ”:    | As obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Principal,                                                                                                                                                                                               |

atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;

“Obrigações Garantidas CRI”:

As obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção da CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos nos termos do Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”:

As Obrigações Garantidas CCB e as Obrigações Garantidas CRI quando mencionadas em conjunto;

“Ônus” e o verbo correlato  
“Onerar”

Significa (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, bloqueio judicial, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (ii) qualquer outro ônus ou gravame, real ou não; ou (iii) qualquer promessa ou compromisso de realizar qualquer dos atos acima;

"Patrimônio Separado":

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme art. 11 da Lei 9.514/97;

"Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis"

O valor de mercado dos Imóveis, apurado na forma dos Contratos de Alienação fiduciária, deve ser equivalente a, no mínimo 180% (cento e oitenta por cento) (i) do valor de emissão, nos primeiros 60 meses da data de integralização; ou (ii) nos meses seguintes, do valor das Obrigações Garantidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração (a "Razão Mínima de Garantia").

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Remuneração":

A remuneração oriunda dos CRI, que consiste nas remunerações descritas na Cláusula 5.1., abaixo;

"Resolução CVM nº 17/21"

A Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021,

conforme alterada.

“Saldo Devedor da CCB”:

O Valor de Principal da CCB, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração e juros remuneratórios calculados *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI ou da última data de pagamento da remuneração, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o somatório dos itens acima, acrescidos de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da CCB;

“Valor de Cessão”:

O preço pela cessão dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a ser pago pela Emissora às Devedoras, na forma prevista no Contrato de Cessão;

“Valor do Desembolso”

Significa o valor do desembolso, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, devido pela Cedente ao Devedor após o integral cumprimento das Condições Precedentes de Primeiro Desembolso;

“Valor de Principal”:

O valor de principal da CCB, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

“Valor Total do Fundo de Reserva”

Significa o valor equivalente, desde a Data de Emissão da CCB até a data de vencimento da CCB, ao valor das 3 (três) parcelas subsequentes de amortização, acrescido das parcelas projetadas da Remuneração, conforme calculado pela Securitizadora, o qual será utilizado para pagamento da CCB em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou pelos Avalistas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO**

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Devedores: O devedor dos Créditos Imobiliários é a Devedora.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na CCB, no montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

2.5. Pagamento do Valor de Cessão: Nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, o Valor de Cessão será pago na forma estabelecida no item 2.3. do Contrato de Cessão, e será direcionado pela Emissora, por conta e ordem do Cedente, diretamente à Devedora, a título de desembolso dos recursos da CCB, na forma e prazos previstos na CCB, observadas as retenções já autorizadas para fins de constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Reserva e para o pagamento das despesas da Emissão.

2.6. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos previstos no item 2.5., acima.

2.7. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão da CCB serão destinados pela Devedora, única e exclusivamente, para custos e despesas futuras. A Devedora deverá fornecer, (i) ao menos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante declaração no formato constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com (a) descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de

Verificação”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

2.11 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 2.10 acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos relativos aos Custos e Despesas Futuros tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos relativos aos Custos e Despesas Futuros a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 2.10 acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

2.12 O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista na Cláusula 2.10. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

2.13 Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida na Cláusula 2.10 acima, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

2.14 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, 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) decorrentes incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida na Cláusula 2.10 acima, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da



remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

2.15 Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da CCB, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo IX, deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização foi aprovada, forma genérica, em deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, publicada no jornal "O Dia" em 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019, e no jornal "Diário Oficial do Estado de São Paulo" em 25 de janeiro de 2019.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI, foi realizada nos termos da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM nº 414/04”).

### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 4<sup>a</sup>;
2. Série: a 277<sup>a</sup> Série;
3. Quantidade de CRI: 100.000 (cem mil);
4. Valor Global: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);
6. Prazo da Emissão dos CRI: 3647 (três mil seiscentos e quarenta e sete) dias, a contar da Data de Emissão;
7. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE a partir da 19<sup>o</sup> (décima nona) Data de Pagamento, em 16 de janeiro de 2023;
8. Juros Remuneratórios: 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: O Valor Nominal Atualizado será amortizado em parcelas mensais consecutivas a partir de 16 de janeiro de 2023, inclusive, nos termos da tabela constante do Anexo I deste Termo;
10. Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 15/07/2021 e o último na Data de Vencimento Final;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 21 de junho de 2021;
14. Data de Pagamento: Conforme disposto no Anexo I do Termo;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;
16. Data de Vencimento Final dos CRI: 16 de junho de 2031;
17. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo;
18. Garantia flutuante: Não há;
19. Coobrigação da Emissora: Não
20. Classificação de risco: Não há.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e,

adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, o que encontra-se refletida na tabela de Amortização dos CRI, nos termos do Anexo I.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

## **CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA**

**5.1. Atualização monetária dos CRI**: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), (“Atualização Monetária dos CRI”) desde a data da primeira integralização ou a partir da data de aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima data de aniversário, exclusive, sendo o produto da

Atualização Monetária dos CRI automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”).

- 5.1.1. A Atualização Monetária dos CRI será calculada *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos a partir da data da primeira integralização, segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

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

**VNb** = Valor Nominal, na data da primeira integralização, ou Valor Nominal da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

**n** = número total de índices considerados na Atualização Monetária dos CRI, sendo “n” um número inteiro;

**NI<sub>k</sub>** = Número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Pagamento dos CRI;

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização ou a Data de Pagamento dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo “dup” um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis contados entre a data de aniversário dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento dos CRI, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, “dut” será considerado como 22 dias úteis.

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

#### **Observações:**

- I. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- II. Considera-se “data de aniversário” todo dia 15 de cada mês; caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;
- III. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas;
- IV. O fator resultante da expressão  $(NI_k/NI_{k-1})^{(dup/dut)}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- V. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- VI. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.1.2. **Indisponibilidade do IPCA:** no caso de indisponibilidade temporária do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Securitização, será utilizada, em sua substituição, para a apuração do IPCA, a projeção da variação percentual do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, informada e coletada a cada projeção do IPCA-I5 e IPCA Final, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

- 5.1.3. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA aos CRI, por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do final do Período de Ausência do IPCA ou da data da impossibilidade de aplicação do IPCA, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e nesta Escritura, conforme Cláusula Dezesesseis abaixo, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.
- 5.1.4. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.
- 5.1.5. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI, ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data e realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.
- 5.1.6. Para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do período de ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

## 5.2. Remuneração dos CRI

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão Juros Remuneratórios correspondentes a 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial pro-rata temporis por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a data da primeira integralização (“Juros Remuneratórios”)

5.2.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI obedecerá a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

onde:

**J** = Valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final de cada período de capitalização dos CRI, 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 da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde:

**i** = 6,50 (seis inteiros e cinquenta centésimos);

**DP** = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “DP” um número inteiro.

5.2.3. Considera-se período de capitalização o intervalo de tempo que se inicia na data da primeira integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme abaixo definido (exclusive), e para os demais períodos de capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios subsequente (exclusive). Cada período de capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a data de vencimento.

#### 5.2.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios

5.2.4.1. Sem prejuízo da liquidação antecipada decorrente de resgate antecipado, da amortização antecipada e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente nas datas indicadas no Anexo I, sendo o primeiro pagamento em 15/07/2021 e o último na Data de Vencimento, (cada uma das datas é definida como “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”).

5.2.4.2. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada data de pagamento previsto neste Termo de Securitização.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal Programada: O saldo devedor atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, após 18 meses de carência, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo, conforme fórmula abaixo.

$$AM_i = SD_a \times TAI$$

onde:

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

$VNa$  = conforme definido acima;

$TA_i$  = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I.



5.3.1. Após cada parcela de amortização, o “Valor Nominal Unitário Remanescente” é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_i, \text{ onde:}$$

VNr = Valor Nominal Unitário Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

$AM_i$  = Valor da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.3.2. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNb para efeito de continuidade de atualização.

5.3.3. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.3.4. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização, observado o disposto na cláusula 8.1.3. abaixo.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. Além disso, obrigatoriamente será considerado 1 dia útil entre o recebimento de pagamentos da CCB e o pagamento do CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento, que não poderá ser prorrogada.

5.4. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição

do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.5. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- c) Pagamento da Remuneração dos CRI:
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
  - (ii) Juros vencidos no respectivo mês de pagamento.
- d) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- e) Recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, quando aplicável.

5.5.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para os CRI à época.

5.5.2. Na ocorrência de quaisquer antecipações dos Créditos Imobiliários, os recursos recebidos em razão das antecipações dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Prioridade de Pagamentos, prevista acima, serão devidos aos Titulares dos CRI na forma de pagamento da amortização de principal.

5.6. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.8. Fundo de Despesas: Nos termos previstos no item 9.1. e seguintes da CCB, a Devedora

autorizaram a Emissora a reter na Conta Centralizadora, do Valor de Cessão, o montante de R\$ 90.501,60 (noventa mil, quinhentos e um reais e sessenta centavos) (“Fundo de Despesas” e para o pagamento das despesas ordinárias vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes do item 11.1. deste Termo (“Despesas Recorrentes”) e de eventuais despesas extraordinárias futuras, observadas as disposições a seguir:

a) Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante comprovadamente necessário para garantir o pagamento das Despesas Recorrentes, presentes e futuras, a Emissora deverá notificar a Devedora para que estas realizem o depósito do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas recorrentes, presentes e futuras, estando a Devedora obrigadas a realizar tal depósito no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

b) Caso após a quitação integral dos Créditos Imobiliários e de todas e quaisquer despesas que tenham incorrido na operação sobejem recursos na Conta Centralizadora, a Emissora estará obrigada a devolver tais recursos à Devedora.

c) Os recursos mantidos no Fundo de Despesas serão investidos pela Emissora em Investimentos Permitidos.

d) Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado, contabilizados sobre o Fundo de Despesas, conforme o caso. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

5.9. Fundo de Reserva. Ainda, será constituído o Fundo de Reserva pela Securitizadora, na Conta Centralizadora, por meio da retenção, por conta e ordem da Devedora, de parte dos recursos decorrentes do Valor de Principal, nos termos do item 1.1 (iii) da CCB, no Valor Total do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para eventual necessidade de recursos para pagamento dos CRI, caso a Devedora e/ou os Avalistas não realizem o pagamento

dos Créditos Imobiliários nas respectivas datas de pagamento, ou caso o pagamento dos Créditos Imobiliários seja insuficiente para pagamento das parcelas mensais dos CRI calculadas conforme este Termo de Securitização.

5.9.1. A verificação do atendimento ao Valor Total do Fundo de Reserva será realizada diariamente pela Securitizadora.

5.9.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os valores constantes do Fundo de Reserva sejam inferiores ao Valor Total do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto com recursos próprios da Devedora.

5.9.3. Eventuais valores depositados na Conta Centralizadora que excederem o Valor Total do Fundo de Reserva serão mantidos pela Securitizadora até o limite de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), hipótese em que estes valores serão descontados do próximo pagamento devido pela Devedora, desde que (i) não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado; (ii) a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações da CCB; e (iii) o Valor Total do Fundo de Reserva do mês imediatamente anterior tenha sido observado.

## **CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

6.1 Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sendo a distribuição realizada pelo Coordenador Líder, na forma da Instrução CVM 414.

6.1.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. O Coordenador Líder deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF/ME, o CNPJ/ME; (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta

6.1.2. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e dos Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos

moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3 Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

6.1.4. A primeira integralização dos CRI ocorrerá mediante atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão.

6.2. Cabe ao Coordenador Líder informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais Investidores Profissionais, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

6.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.4. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 6.3 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

6.5. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor profissional, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476.

6.6. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a

Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da instrução CVM 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima, exclusivamente para fins de informação do banco de dados.

6.8. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas, na forma prevista no Contrato de Cessão.

6.9. Regime de Distribuição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da oferta restrita, sob regime de melhores esforços de colocação, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais.

6.9.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.10. Local de Negociação: Observado o item 6.2. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS**

7.1. Garantias: A CCI será emitida sem garantia real, no entanto, os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas, no âmbito da CCB:

(i) Aval; e

(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

7.1.1 Aval: Em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, além da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Avalistas prestam Aval em favor da Emissora (“Aval”), obrigando-se solidariamente entre si, como Avalistas e principais pagadores de todos os valores devidos nos termos deste Termo de Securitização e da CCB, nos termos descritos a seguir.

7.1.1.1 As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada pela Emissora aos Avalistas informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da CCB, ou seja, das Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos aos Titulares de CRI a título de principal, Remuneração, Encargos Moratórios ou encargos de qualquer natureza. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos na CCB, fora do ambiente da B3.

7.1.1.2 O Aval entrará em vigor na Data de Emissão, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.1.1.3 O Aval poderá ser excutida e exigida pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.1.1.4 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor dos Titulares de CRI não ensejará, sob hipótese alguma, perda de quaisquer direitos ou prerrogativas dos Titulares de CRI previstos neste Termo de Securitização.

7.1.1.5 Os cônjuges anuentes compareceram na CCB para anuir com ao Aval prestada pelos Avalistas, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

7.1.1.6 Os Avalistas deverão enviar, caso seja solicitado pelo Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias corridos contados da solicitação, ao Agente Fiduciário, cópia digitalizada dos informes de Imposto de Renda Pessoa Física – Receita Federal (“IR”), referente ao último ano fiscal, para fins de verificação e suficiência das garantias outorgadas no âmbito da CCB, nos

termos da Resolução CVM nº 17/21. As informações contidas nos IR são sigilosas e não poderão ser repassadas em qualquer hipótese pelo Agente Fiduciário, exceto, se decorrer de solicitação de órgão regulador e/ou por força de lei vigente.

7.1.2 Alienação Fiduciária de Imóveis: Ainda em garantia do fiel e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 18 e seguintes da Lei 9.514, do Decreto-Lei 911, e, conforme aplicável, do Código Civil, a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com o previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem celebrados entre a Devedora e Securitizadora, para fins de constituição de garantia fiduciária sobre os Imóveis.

7.1.2.1 Sem prejuízo às demais obrigações previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora deverá, às suas expensas, nos termos da Cláusula 3.1 dos Contratos de Alienação Fiduciária, registrá-los no cartório de registro de imóveis da comarca de localização dos Imóveis no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da data de celebração dos respectivos contratos, prorrogáveis por um período de 20 (vinte) Dias Úteis exclusivamente para fins de cumprimento de eventuais exigências comprovadamente realizadas pelo competente cartório de registro de imóveis.

7.1.2.2 Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos Imóveis outorgados em garantia à Securitizadora deverá atender a Garantia Mínima Imobiliária, a ser apurada e calculada pela Securitizadora, com base no valor de venda forçada dos Imóveis e em laudos a serem preparados por empresa avaliadora com reputação e experiência, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.1.2.3 A regulação do reforço e/ou complementação dos Imóveis está disposta no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

7.2 Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora e ou o Agente Fiduciário executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.3 Os Imóveis Alienados Fiduciariamente deverão representar o montante equivalente a, no mínimo, a Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme apurações a serem



realizadas pela Emissora periodicamente, na forma e nas datas previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, até que todas as Obrigações Garantidas sejam cumpridas, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

**7.5. Administração dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, arcando a Devedora com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Centralizadora e para a manutenção da referida conta.

**7.5.1.** Nas datas de vencimento da CCB e após a realização do pagamento ordinário da CCB, caso sobeje recursos na Conta Centralizadora, decorrentes dos Créditos Imobiliários, descontadas as despesas do patrimônio separado dos CRI para o mês de referência, a Emissora deverá utilizar tais recursos para realização da Amortização Extraordinária Compulsória proporcional da CCB e conseqüentemente a amortização extraordinária dos CRI;

**7.5.2.** Mensalmente a Emissora fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora até o dia 1º (primeiro), Dia Útil, de cada mês (“Data de Verificação”). Caso não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada pela CCB em cada data de pagamento nela prevista, a Devedora será notificada na Data de Verificação pela Emissora para aportar recursos na Conta Centralizadora, em até 02 Dias Úteis do recebimento da notificação do valor a ser aportado.

## **CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Total dos CRI:** A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) e proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Extraordinária Total ou Vencimento Antecipado.

8.1.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, a Devedora e/ou os Avalistas pagarão à Emissora o Saldo Devedor da CCB no prazo estabelecido na CCB, e a Emissora resgatará a totalidade dos CRI desde que recebidos os recursos oriundos do pagamento do Saldo Devedor da CCB.

8.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.1.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.1.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia.

8.1.5. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários (“Mês de Referência”), em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora no próximo mês, preferencialmente na próxima data de pagamento prevista na tabela vigente, observada a ordem de prioridade de pagamentos (na forma definida no item 5.5 acima).

8.2. Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério e conforme previsto na CCB, o resgate antecipado da totalidade dos Créditos Imobiliários, ou seu saldo, com o consequente cancelamento da CCB, CCI e dos CRI, a partir do 37º mês contado da data de integralização dos CRI, mediante envio de notificação com antecedência de 30 (trinta) Dias Úteis da data efetiva do pagamento do resgate, por escrito, à Cedente (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), de acordo com o disposto a seguir:

8.2.1. O valor devido pela Devedora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado conforme fórmula abaixo:

$$VRA = (VNe + J) + (Prêmio de Resgate \times VNe)$$

Onde:

“VRA”: valor de resgate antecipado, expresso em reais;

“VNe”: corresponde ao Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“J”: valor unitário da Remuneração devida na data de pagamento do resgate antecipado facultativo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

“Prêmio de Resgate”: o Prêmio de Resgate será calculado de acordo com o abaixo estabelecido, levando em consideração a data do Resgate Antecipado Facultativo Total:

| <b>Data do Resgate Antecipado Facultativo Total -<br/>Até o dia abaixo indicado de vigência da CCB (inclusive)</b> | <b>Prêmio de Resgate<br/>(Aplicável sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Do 37º mês até o 39º mês (inclusive)                                                                               | 3,00%                                                                              |
| Do 40º mês até o 42º mês (inclusive)                                                                               | 2,75%                                                                              |
| Do 43º mês até o 45º mês (inclusive)                                                                               | 2,50%                                                                              |
| Do 46º mês até o 48º mês (inclusive)                                                                               | 2,25%                                                                              |
| Do 49º mês até o 51º mês (inclusive)                                                                               | 2,00%                                                                              |
| Do 52º mês até o 54º mês (inclusive)                                                                               | 1,75%                                                                              |
| Do 55º mês até o 57º mês (inclusive)                                                                               | 1,50%                                                                              |
| Do 58º mês até o 60º mês (inclusive)                                                                               | 1,25%                                                                              |
| Do 61º mês até o 63º mês (inclusive)                                                                               | 1,00%                                                                              |
| Do 64º mês até o 66º mês (inclusive)                                                                               | 0,75%                                                                              |
| Do 67º mês até o 69º mês (inclusive)                                                                               | 0,50%                                                                              |
| Do 70º mês até o 72º mês (inclusive)                                                                               | 0,25%                                                                              |
| Do 73º mês em diante                                                                                               | 0,00%                                                                              |

8.2.2. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data de pagamento do respectivo mês, mediante depósito do valor respectivo, pela Devedora, na Conta Centralizadora e a Emissora o disponibilizará em até 2 (dois) Dias Úteis.

8.2.3. Caso o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total não seja pago no prazo pactuado no Item 8.2.2, acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os encargos moratórios, bem como honorários advocatícios e outras eventuais despesas decorrentes do atraso no pagamento, podendo a Cedente promover todas as medidas necessárias para o recebimento do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO**

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora e Garantias constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. Os Créditos Imobiliários, objeto do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio 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 manter-se-ão apartados entre si e do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514, sendo que:

i. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

ii. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

iii. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado em razão dos eventos descritos na Cláusula 8ª acima não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme o caso, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do respectivo Patrimônio Separado.

9.1.2. Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.1.3. Todos os recursos oriundos dos créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo vedada a aplicação em qualquer instrumento que não seja um Investimento Permitido.

9.1.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de eventuais aditamentos, observado o Contrato de Custódia, ocasiões nas quais devem ser emitidas declarações na forma prevista no Anexo VI ao presente Termo de Securitização pelo Custodiante.

9.1.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 9ª, a Emissora, em conformidade com as Leis 9.514 e 11.076: (i) administrará o Patrimônio Separado instituídos para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.1.6. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.1.7. A Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada pro rata die se necessário.

9.1.8. A Taxa de Administração será custeada diretamente pela Devedora, e será paga mensalmente, no mesmo dia da Data de Emissão dos CRI dos meses subsequentes, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas ou do Fundo de Reserva. Caso a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme o caso, arcarão com a respectiva Taxa de Administração, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

9.1.9. 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; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta Cláusula fosse incidente.

9.1.10. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, despesas razoáveis e comprovadamente incorridas no exercício de suas funções, relacionadas a contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, e formador de mercado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação comprovada da despesa em questão.

9.1.11. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os titulares dos CRI, 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.

9.1.12. A ocorrência de quaisquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, conforme listados no item 10.2 deste Termo de Securitização, poderá ensejar a administração extraordinária do respectivo Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo que, nesse caso, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, observados os procedimentos previstos no item 10.3 deste instrumento, para que os Titulares de CRI deliberem (i) pela administração extraordinária do Patrimônio Separado ou suas eventuais liquidações e (ii) tendo sido aprovada a administração extraordinária dos Patrimônio Separado, a forma pela qual passará a ser realizada.

9.2. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressaltando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.3. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.3.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as

quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

9.4. Responsabilidade: 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 comprovado.

## **CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme item 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do respectivo plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 20 (vinte) dias corridos, contados da data em que a obrigação era devida.

10.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida no item 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o



vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos no item 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação 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;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) 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 final proferida pelo juízo competente; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos

necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação Atípica; (d) 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 e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses

valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

## **CLÁUSULA DOZE – RISCOS**

12.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos Devedores Locação Comercial e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso de falência. Nesta

hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI;

O pagamento do Valor de Cessão depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar: O pagamento do Valor de Cessão pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento da cessão dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Condições de Liquidação da Oferta e Desembolso do Valor de Principal da CCB. Até a data de assinatura do presente Termo de Securitização, as condições precedentes ao desembolso do Valor de Principal da CCB e, conseqüentemente, à integralização dos CRI, encontram-se em fase de cumprimento, incluindo, sem limitação, os registros da CCB e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os cartórios competentes. Nesse sentido, a liquidação dos CRI, bem como o conseqüente pagamento do Valor do Desembolso e do Valor de Principal da CCB,

estão sujeitos ao integral cumprimento de referidas condições precedentes, conforme previstas nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, com relação à plena constituição das Garantias.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o vencimento final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF);

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora: A Devedora são companhias fechadas e, nos termos da Capítulo XV, Seção II, da Lei das Sociedades por Ações, não audita suas demonstrações financeiras por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração, aprovadas em sede de assembleia geral ordinária e publicadas de acordo com as normas previstas em seu Estatuto Social. Desta forma, não é possível afirmar se as demonstrações financeiras da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas na CCB e relacionadas aos CRI.

Risco de Estrutura: 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 em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos da Devedora. Desta forma, na hipótese de

inadimplemento pela Devedora da obrigação de pagamento da primeira parcela da CCB, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos titulares dos CRI. Adicionalmente, durante o prazo da Emissão, os imóveis locados podem entrar em vacância ou atraso de pagamento dos valores das locações, sendo, também, nesta hipótese, necessário o pagamento direto com recursos da Devedora e/ou dos Avalistas.

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelo proprietário.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo.

Ainda, a Devedora é ré em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento da CCB.

Risco de Não Formalização das Garantias. As Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo de Securitização. Desta forma, caso haja o vencimento antecipado da CCB, sem que haja a devida formalização destas



Garantias, o investidor assumirá tal risco e terá ciência que eventual execução destas Garantias poderá estar dificultada ou inviabilizada por esta falta de formalização.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente ou nos demais casos tratados na Cláusula Décima, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: 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, à 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 resulte 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 imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora possui registro de companhia aberta junto à CVM desde 02/07/2007, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de CRI em 02/01/2013. A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

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

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação aos Imóveis e às Garantidoras, com escopo limitado, objeto de parecer jurídico. Devido à não apresentação e/ou à impossibilidade de emissão de documentos e certidões relacionados aos aspectos litigiosos cíveis, administrativos, ambientais e fiscais dos Imóveis, da Devedora e Avalistas, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado. Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, aos Avalistas e aos Imóveis. Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, dos Avalistas e/ou dos Imóveis foram apresentados e, conseqüentemente, analisados. Os documentos não apresentados no âmbito da auditoria jurídica foram: (i) Certidão de Tributos Estaduais, expedida pela Secretaria da Fazenda da unidade da federação da sede da Devedora e dos Imóveis; (ii) Certidão negativa de débitos municipais expedida no Município de Mercedes, Estado do Paraná; (iii) Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Criminais e Fiscais, expedida pelo distribuidor da Justiça Federal da unidade da federação da sede da Devedora e dos Imóveis; (iv) Certidão dos Distribuidores Cíveis, expedidas pelos distribuidores das comarcas das sedes da Devedora e dos Imóveis; (v) Certidão dos Distribuidores de Falências e Concordatas, expedidas pelos distribuidores das comarcas das sedes da Devedora e dos Imóveis; (vi) Certidão Negativa dos Registros de Distribuição de Executivos Fiscais, expedidas pelos distribuidores das comarcas das sedes da Devedora e dos Imóveis; (vii) Certidões dos Distribuidores da Justiça do Trabalho, expedidas pelos distribuidores das comarcas das sedes da Devedora e dos Imóveis (1º e 2º

Graus); (viii) Certidão do Ministério Público do Trabalho, emitida em nome da Devedora; (ix) Certidões do MP-PR e MPF (Inquéritos Cíveis/Criminais e procuradorias especializadas) expedidas nas comarcas das sedes da Devedora e dos Imóveis; e (x) Certidão Negativa de Projetos e/ou Processos de Desapropriação, emitida pela Prefeitura Municipal de Mercedes; os quais serão apresentadas até a data do Primeiro Desembolso.

Autorizações e Licenças: A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. Referidas leis, regulamentos e licenças podem, com frequência, exigir a compra e instalação de equipamentos de custo mais elevado para o controle da poluição ou a execução de mudanças operacionais a fim de limitar impactos ou potenciais impactos ao meio ambiente e/ou à saúde dos funcionários da Devedora. A violação de tais leis e regulamentos ou licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, de modo que a imposição de penalidades decorrentes do descumprimento de referidas regulamentações poderá restringir a capacidade da Devedora de fechar negócios no mercado em que atuam e em mercados que pretendem atingir, podendo ter efeito adverso nos seus resultados operacionais e, conseqüentemente, podendo afetar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários. Ademais, até a presente data, os imóveis registrados sob a(s) (i) matrícula nº 2.193 do Cartório de Registro de Imóveis de Marechal Cândido Rondon; (ii) matrícula nº 2.278, do Cartório de Registro de Imóveis de Guaíra, Estado do Paraná; e (iii) a matrícula nº 9.760, localizado na Cidade de Guaíra, Estado do Paraná não foram regularizados perante as normas de segurança contra incêndio e pânico, através da emissão de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB” e “Imóveis em Regularização”).

Risco de negativa de cobertura em caso de sinistro: Os Imóveis em Regularização estão localizados em instalação predial que não possui AVCB atualizado, o que pode vir a ser exigido pela seguradora em caso de ocorrência de sinistro. A ausência deste documento pode impactar na análise da seguradora quando da liquidação de eventual sinistro, vindo tal cobertura a ser recusada pela seguradora. Nesta hipótese, a Devedora será obrigada a efetuar a recompra dos Créditos Imobiliários bem como adimplir as obrigações referentes aos Encargos Moratórios e Resgate Antecipado. Não há como garantir de que a Devedora terá recursos para adimplir com tais obrigações garantidas. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos Ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação, uso de recursos hídricos, manuseio de produtos químicos

controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis pelas Garantidoras que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis, e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais às Garantidoras e aos Avalistas. A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente a operação dos Imóveis ou, ainda, implicar em obrigações pecuniárias relevantes para as Devedora e para os Avalistas e impactar negativamente na capacidade da Devedora e dos Avalistas de honrar as obrigações decorrentes da CCB, bem como na execução das garantias.

Penalidades Ambientais: As penalidades administrativas e criminais impostas contra aqueles que violarem a legislação ambiental serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera de responsabilidade ambiental, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos os direta ou indiretamente envolvidos, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Como consequência, quando a Devedora e os Avalistas contratam terceiros para proceder a qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, não estão isentos de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. Foi instaurado, em face da Devedora, o Inquérito Civil nº MPPR-0085.20.000963-8, cujo objeto é apurar a existência de impurezas no café torrado e moído produzido e comercializado pela unidade da Devedora, situada no Município de Marechal Cândido Rondon, em quantidades acima do máximo permitido pela legislação. A Devedora e os Avalistas podem ser considerados responsáveis por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e às contingências provenientes de danos ambientais e a terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora e dos Avalistas, os seus resultados operacionais ou sobre a sua situação financeira, o que poderá afetar negativamente o valor dos Créditos Imobiliários.

Risco dos Avalistas: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Avalistas poderá afetar negativamente a sua capacidade de suportar as eventuais obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização. Ainda, os Avalistas poderão figurar em processos administrativos na esfera tributária, por exemplo, e cujos resultados poderão vir a ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos

e/ou recursos dos Avalistas e afetar adversamente suas atividades, condições financeiras e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento de eventuais obrigações que tenha de vir a cumprir nos termos da CCB e deste Termo de Securitização.

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

### **CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

### **CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

14.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados 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;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

(h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

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

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

14.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a

vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: A declarações exigidas da Emissora, e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

14.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, 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. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

## **CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

15.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;



- b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- f) os Créditos Imobiliários estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21;
- h) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- i) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com os Devedores Locação Comercial que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- j) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;

- l) que verificou a regularidade da constituição das garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização; e
- m) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) 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 emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e nos termos do presente Termo;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;
- i) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21, sobre os inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou dos Devedores Locação Comercial, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o)** disponibilizar, em acordo com os termos e condições deste Termo, o valor unitário de cada CRI, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu website;
- p) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, se atuar como administradora do Patrimônio Separado;

q) elaborar relatório destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM nº 17/21, o qual deverá conter:

i. cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

ii. alterações estatutárias ocorridas no período com efeitos relevantes para os Titulares de CRI;

iii. comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;

iv. quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período;

v. resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de remuneração dos CRI realizados no período;

vi. constituição e aplicações de fundos para amortização dos CRI, quando for o caso;

vii. acompanhamento da destinação dos recursos captados por meio da emissão de CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

viii. relação dos bens e valores entregues à sua administração;

ix. cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização;

x. declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário;

xi. existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os dados sobre tais emissões, previstos na Resolução CVM nº 17/21;

r) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Devedora, de obrigações financeiras assumidas na Escritura de Emissão de CCI, neste Termo de Securitização ou em instrumento equivalente, 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 Devedora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM nº 17/21;

s) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

t) comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

u) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) a parcelas anuais de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) , sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

15.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

15.4.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou

na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

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

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

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

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;
- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou

obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

15.5.1. O ressarcimento a que se refere o item 15.5. acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

15.6. 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 do respectivo “Relatório de Horas”.

15.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de 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, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.8. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la.

15.9. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.10. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo.

15.11. Obrigações: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de



eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.12. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

15.13. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As Assembleias Gerais de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares dos 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 dos CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no jornal “O Dia SP” com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, se aplicável, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, conforme previsto no item 16.10 abaixo.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, 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.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Representantes da Devedora: A Devedora, a seu exclusivo critério, poderá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.9. Deliberações: Todas as demais deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

16.9.1. Em caso da ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, a Emissora deverá imediatamente, ou em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (a) convocar uma assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada dentro de 15 (quinze) dias da data da convocação, nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre uma eventual decretação do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, dos CRI; e (b) enviar notificação à Devedora e/ou aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo evento de vencimento antecipado não-automático. A decisão de decretar o vencimento antecipado deverá ser tomada por titulares dos CRI representando o quórum mínimo de 80% (oitenta por cento) dos CRI em circulação mais 1 (um) voto. Caso não haja decisão, em razão de não obtenção do quórum mínimo de convocação, instalação e deliberação da pertinente assembleia geral de Titulares de CRI, ou no caso de impossibilidade de realização da assembleia geral de Titulares de CRI dentro de um prazo máximo de 20 (vinte) dias da convocação da assembleia geral de Titulares de CRI, os CRI ou a CCB não serão considerados vencidos antecipadamente.

16.9.2. Cada CRI corresponderá a um voto para fins de apuração de deliberações, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

16.9.3. Observado o quórum descrito na cláusula 16.9. e 16.9.1. acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

16.10. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão excluídos os CRI que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.11. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia geral (i) (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3, cartórios de registro de títulos e documentos e/ou demais reguladores; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nas alíneas (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

### **(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF**

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas

de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência,

haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por 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, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

## (ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua

aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração

conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE**

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

18.1.1. A publicação mencionada no item 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## **CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO**



19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada.

*Para a Emissora:*

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

At.: Desp. de Gestão de Ativos / Dep. Jurídico

Endereço: Rua Tabapuã 1.123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP

CEP: 04533-004

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401 – Itaim Bibi

CEP 04534-002 – São Paulo - SP

Att. Carlos Alberto Bacha / Rinaldo Rabello Ferreira / Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne D’Amoed Fernades de Oliveira

Tel. +55 11 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

20.1.1. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

## **CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

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

21.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

21.4. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil, salvo no que se refere às testemunhas que poderão firmar o presente com outras certificações. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

## **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
RG: 34.309.220-7- SSP/SP  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações  
E-mail: [juliane.effting@virgo.inc](mailto:juliane.effting@virgo.inc)

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora  
E-mail: [luisa.herkenhoff@virgo.inc](mailto:luisa.herkenhoff@virgo.inc)

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, celebrado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
Cargo: diretor  
E-mail: [matheus@simplificpavarini.com.br](mailto:matheus@simplificpavarini.com.br)

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes  
Barros  
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  
CPF: 349.670.538-82

---

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
RG: 54.089.720-6 SSP/SP  
CPF: 407.686.168-08

## ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

| N  | Data de Pagamento | Tai     | Incorpora Juros |
|----|-------------------|---------|-----------------|
| 1  | 15/07/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 2  | 16/08/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 3  | 15/09/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 4  | 15/10/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 5  | 16/11/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 6  | 15/12/2021        | 0,0000% | NÃO             |
| 7  | 17/01/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 8  | 15/02/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 9  | 15/03/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 10 | 18/04/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 11 | 16/05/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 12 | 15/06/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 13 | 15/07/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 14 | 15/08/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 15 | 15/09/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 16 | 17/10/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 17 | 16/11/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 18 | 15/12/2022        | 0,0000% | NÃO             |
| 19 | 16/01/2023        | 0,7170% | NÃO             |
| 20 | 15/02/2023        | 0,7262% | NÃO             |
| 21 | 15/03/2023        | 0,8360% | NÃO             |
| 22 | 17/04/2023        | 0,7464% | NÃO             |
| 23 | 15/05/2023        | 0,8566% | NÃO             |
| 24 | 15/06/2023        | 0,7674% | NÃO             |
| 25 | 17/07/2023        | 0,7776% | NÃO             |
| 26 | 15/08/2023        | 0,8132% | NÃO             |
| 27 | 15/09/2023        | 0,7990% | NÃO             |
| 28 | 16/10/2023        | 0,8602% | NÃO             |
| 29 | 16/11/2023        | 0,8468% | NÃO             |
| 30 | 15/12/2023        | 0,8586% | NÃO             |
| 31 | 15/01/2024        | 0,9208% | NÃO             |
| 32 | 15/02/2024        | 0,8835% | NÃO             |
| 33 | 15/03/2024        | 0,8961% | NÃO             |
| 34 | 15/04/2024        | 0,9341% | NÃO             |
| 35 | 15/05/2024        | 0,9225% | NÃO             |
| 36 | 17/06/2024        | 0,9109% | NÃO             |
| 37 | 15/07/2024        | 0,9746% | NÃO             |

|    |            |         |     |
|----|------------|---------|-----|
| 38 | 15/08/2024 | 0,9137% | NÃO |
| 39 | 16/09/2024 | 0,9526% | NÃO |
| 40 | 15/10/2024 | 0,9922% | NÃO |
| 41 | 18/11/2024 | 0,9571% | NÃO |
| 42 | 16/12/2024 | 1,0473% | NÃO |
| 43 | 15/01/2025 | 1,0637% | NÃO |
| 44 | 17/02/2025 | 1,0052% | NÃO |
| 45 | 17/03/2025 | 1,1468% | NÃO |
| 46 | 15/04/2025 | 1,0900% | NÃO |
| 47 | 15/05/2025 | 1,1580% | NÃO |
| 48 | 16/06/2025 | 1,1018% | NÃO |
| 49 | 15/07/2025 | 1,1705% | NÃO |
| 50 | 15/08/2025 | 1,1149% | NÃO |
| 51 | 15/09/2025 | 1,1842% | NÃO |
| 52 | 15/10/2025 | 1,1796% | NÃO |
| 53 | 17/11/2025 | 1,1751% | NÃO |
| 54 | 15/12/2025 | 1,2713% | NÃO |
| 55 | 15/01/2026 | 1,2691% | NÃO |
| 56 | 18/02/2026 | 1,2670% | NÃO |
| 57 | 16/03/2026 | 1,3908% | NÃO |
| 58 | 15/04/2026 | 1,3414% | NÃO |
| 59 | 15/05/2026 | 1,3919% | NÃO |
| 60 | 15/06/2026 | 1,4187% | NÃO |
| 61 | 15/07/2026 | 1,3961% | NÃO |
| 62 | 17/08/2026 | 1,3985% | NÃO |
| 63 | 15/09/2026 | 1,5019% | NÃO |
| 64 | 15/10/2026 | 1,5073% | NÃO |
| 65 | 16/11/2026 | 1,5384% | NÃO |
| 66 | 15/12/2026 | 1,5707% | NÃO |
| 67 | 15/01/2027 | 1,6041% | NÃO |
| 68 | 15/02/2027 | 1,6891% | NÃO |
| 69 | 15/03/2027 | 1,7012% | NÃO |
| 70 | 15/04/2027 | 1,6891% | NÃO |
| 71 | 17/05/2027 | 1,7527% | NÃO |
| 72 | 15/06/2027 | 1,8184% | NÃO |
| 73 | 15/07/2027 | 1,8112% | NÃO |
| 74 | 16/08/2027 | 1,8547% | NÃO |
| 75 | 15/09/2027 | 1,9253% | NÃO |
| 76 | 15/10/2027 | 1,9735% | NÃO |
| 77 | 16/11/2027 | 2,0489% | NÃO |
| 78 | 15/12/2027 | 2,0771% | NÃO |

|     |            |          |     |
|-----|------------|----------|-----|
| 79  | 17/01/2028 | 2,0821%  | NÃO |
| 80  | 15/02/2028 | 2,1889%  | NÃO |
| 81  | 15/03/2028 | 2,2998%  | NÃO |
| 82  | 17/04/2028 | 2,2898%  | NÃO |
| 83  | 15/05/2028 | 2,4569%  | NÃO |
| 84  | 16/06/2028 | 2,4045%  | NÃO |
| 85  | 17/07/2028 | 2,5282%  | NÃO |
| 86  | 15/08/2028 | 2,6074%  | NÃO |
| 87  | 15/09/2028 | 2,6662%  | NÃO |
| 88  | 16/10/2028 | 2,8046%  | NÃO |
| 89  | 16/11/2028 | 2,8749%  | NÃO |
| 90  | 15/12/2028 | 2,9755%  | NÃO |
| 91  | 15/01/2029 | 3,1332%  | NÃO |
| 92  | 15/02/2029 | 3,1997%  | NÃO |
| 93  | 15/03/2029 | 3,3479%  | NÃO |
| 94  | 16/04/2029 | 3,4561%  | NÃO |
| 95  | 15/05/2029 | 3,6238%  | NÃO |
| 96  | 15/06/2029 | 3,7287%  | NÃO |
| 97  | 16/07/2029 | 3,9196%  | NÃO |
| 98  | 15/08/2029 | 4,0758%  | NÃO |
| 99  | 17/09/2029 | 4,2724%  | NÃO |
| 100 | 15/10/2029 | 4,5631%  | NÃO |
| 101 | 16/11/2029 | 4,7286%  | NÃO |
| 102 | 17/12/2029 | 5,0158%  | NÃO |
| 103 | 15/01/2030 | 5,3587%  | NÃO |
| 104 | 15/02/2030 | 5,5886%  | NÃO |
| 105 | 15/03/2030 | 6,0791%  | NÃO |
| 106 | 15/04/2030 | 6,4264%  | NÃO |
| 107 | 15/05/2030 | 6,9290%  | NÃO |
| 108 | 17/06/2030 | 7,4068%  | NÃO |
| 109 | 15/07/2030 | 8,1459%  | NÃO |
| 110 | 15/08/2030 | 8,8100%  | NÃO |
| 111 | 16/09/2030 | 9,7420%  | NÃO |
| 112 | 15/10/2030 | 10,8781% | NÃO |
| 113 | 18/11/2030 | 12,2198% | NÃO |
| 114 | 16/12/2030 | 14,0766% | NÃO |
| 115 | 15/01/2031 | 16,4648% | NÃO |
| 116 | 17/02/2031 | 19,7333% | NÃO |
| 117 | 17/03/2031 | 24,8520% | NÃO |
| 118 | 15/04/2031 | 33,1697% | NÃO |
| 119 | 15/05/2031 | 49,8813% | NÃO |



|     |            |           |     |
|-----|------------|-----------|-----|
| 120 | 16/06/2031 | 100,0000% | NÃO |
|-----|------------|-----------|-----|

## ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                 |   |                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                 |   | <b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b><br>São Paulo, 21 de junho de 2021. |                 |
| <b>SÉRIE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Única | <b>NÚMERO</b>                   | 1 | <b>TIPO DE CCI</b>                                                 | <b>INTEGRAL</b> |
| <b>1. EMISSORA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Razão Social: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CNPJ: 08.769.451/0001-08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Endereço: Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CEP: 04533-004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | Cidade: São Paulo               |   | UF: SP                                                             |                 |
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Razão Social: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CNPJ: 15.227.994/0004-01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Endereço: Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CEP: 04534-001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       | Cidade: São Paulo               |   | UF: SP                                                             |                 |
| <b>3. DEVEDORA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Razão Social: <b>COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL COPAGRIL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CNPJ: 81.584.278/0001-55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| Endereço: Avenida Maripá, nº 2180, Centro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| CEP: 85.960-000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       | Cidade: Marechal Cândido Rondon |   | UF: PR                                                             |                 |
| <b>4. TÍTULOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| <p>É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Cessionária sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Cessionária e a Instituição Custodiante, representativa de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários oriundos da “<i>Cédula de Crédito Bancário nº 5001763</i>” (“<u>Créditos Imobiliários</u>” e “<u>CCB</u>”, respectivamente), emitida pela Cooperativa Agroindustrial Copagril (“<u>Devedora</u>”), em favor da <b>BMP MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.</b>, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00 (“<u>Cedente</u>”), com aval de Ricardo Silvio Chapla e Eloi Darci Podkowa (“<u>Avalistas</u>”), em 21 de junho de 2021. Os Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Cedente para a Cessionária nos termos do “<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i>”, celebrado em 21 de junho de 2021, entre o Cedente, a Cessionária, Avalistas e a Devedora.</p> |       |                                 |   |                                                                    |                 |
| <b>5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                 |   |                                                                    |                 |

R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão.

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

| Denominação                | Endereço                                                              | Matrícula | Cartório                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lote nº 310-A              | Rua Principal, s/nº,<br>Bela Vista, Guaíra – PR                       | 1.133     | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíra - PR                  |
| Lote Rural nº 10-A         | Estrada<br>Margarida/Pato<br>Bragada, Marechal<br>Cândido Rondon – PR | 2.726     | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Chácara Nº 250/258/259/260 | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 2.194     | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 05          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 20.460    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 04          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 20.549    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 02          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 20.571    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 03          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 20.572    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 02          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 20.987    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 09          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 21.047    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 06          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 21.952    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 04          | Rua Nove de Agosto,<br>nº 258, Marechal<br>Cândido Rondon - PR        | 22.015    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |

|                     |                                                          |        |                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lote Urbano nº 06/A | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 22.728 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 06   | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 22.867 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 03   | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 24.104 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 08   | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 24.805 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote urbano nº 02/A | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 25.042 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 05   | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 25.105 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Chácara nº 249      | Rua Nove de Agosto, nº 258, Marechal Cândido Rondon - PR | 10.874 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Chácara nº 265      | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 361    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Chácara nº 264      | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 479    | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 03   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 48.854 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 01   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 48.855 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 03   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 48.856 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 06   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR   | 48.857 | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |

|                                                     |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lote Urbano nº 04                                   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR | 48.858                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
| Lote Urbano nº 02                                   | Avenida Maripá, nº 2.840, Marechal Cândido Rondon - PR | 48.859                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR |
|                                                     |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |
|                                                     |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |
| <b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI</b>               |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |
| Data de Emissão:                                    |                                                        | 21 de junho de 2021;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                            |
| Data de Vencimento Final:                           |                                                        | 11 de junho de 2031;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                            |
| Prazo Total:                                        |                                                        | 3642 (três mil, seiscentos e quarenta e dois) dias;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                            |
| Valor de Principal:                                 |                                                        | R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                            |
| Atualização Monetária:                              |                                                        | Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                            |
| Juros Remuneratórios:                               |                                                        | 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |
| Encargos Moratórios:                                |                                                        | Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. |                                                                            |
| Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: |                                                        | Mensal, conforme indicado na CCB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização:          |                                                        | Mensal, conforme indicado na CCB;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                            |
| Garantia Fidejussória:                              |                                                        | Aval, prestado pelos Avalistas, conforme definido e constituído na CCB. Exclusivamente, para fins de depósito da CCI na B3, a CCI será depositada como sendo “com garantia fidejussória”;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                            |

|                         |                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Demais Características: | O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB. |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------|

## ANEXO III - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 50ª Série                                                           |
| Valor da emissão:                           | R\$ 11.700.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 11.700                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | GARANTIA REAL                                                                    |
| Data de emissão:                            | 18 de outubro de 2019                                                            |
| Data de vencimento:                         | 12 de dezembro de 2022                                                           |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 11,00% a.a.                                                               |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                                                    |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)                                     |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                                                                  |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 87ª Série                                                                                               |
| Valor da emissão:                           | R\$ 6.000.000,00                                                                                                     |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 6.000                                                                                                                |
| Espécie e garantias envolvidas:             | A. Fiduciária de Imóvel, A. Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis e Hipoteca |
| Data de emissão:                            | 29 de junho de 2020                                                                                                  |
| Data de vencimento:                         | 12 de julho de 2023                                                                                                  |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 12,00% a.a.                                                                                                   |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                                                            |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 90ª Série                                                           |
| Valor da emissão:                           | R\$ 67.509.295,23                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 70.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Quirografia                                                                      |
| Data de emissão:                            | 09 de setembro de 2020                                                           |
| Data de vencimento:                         | 03 de outubro de 2030                                                            |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 4,50% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:              | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante: | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |

|                                             |                                                                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                               |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 92ª Série                                                            |
| Valor da emissão:                           | R\$ 54.500.000,00                                                                 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 54.500                                                                            |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Ações |
| Data de emissão:                            | 18 de fevereiro de 2020                                                           |
| Data de vencimento:                         | 22 de fevereiro de 2021                                                           |
| Taxa de Juros:                              | DI + 5,00% a.a.                                                                   |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                         |

|                                             |                                                                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                 |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)  |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                               |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 93ª Série                                                            |
| Valor da emissão:                           | R\$ 56.844.762,19                                                                 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 56.844                                                                            |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Ações |
| Data de emissão:                            | 30 de junho de 2020                                                               |
| Data de vencimento:                         | 06 de julho de 2045                                                               |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 5,00% a.a.                                                                 |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                         |

|                                             |                                                                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                                          |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)                           |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                                                        |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 99ª Série                                                                                     |
| Valor da emissão:                           | R\$ 136.354.166,54                                                                                         |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 136.354                                                                                                    |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória com Alienação Fiduciária de Imóvel e Contrato de Cessão |
| Data de emissão:                            | 18 de janeiro de 2021                                                                                      |
| Data de vencimento:                         | 06 de janeiro de 2039                                                                                      |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 5,25% a.a.                                                                                          |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                                                  |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª – 124ª Série                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 11.900.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 1                                                                                |
| Espécie e garantias envolvidas:             | GARANTIA SUBORDINADAS                                                            |
| Garantia adicional real:                    | Não há                                                                           |



|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Garantia fidejussória:      | Não há                 |
| Data de emissão:            | 17 de dezembro de 2014 |
| Data de vencimento:         | 02 de julho de 2021    |
| Taxa de Juros:              | DI + 3,60% a.a.        |
| Inadimplementos no período: | Não houve              |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª – 125ª Série                                                                  |
| Valor da emissão:                           | R\$ 2.100.000,00                                                                 |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 1                                                                                |
| Espécie e garantias envolvidas:             | GARANTIA SUBORDINADAS                                                            |
| Garantia adicional real:                    | Não há                                                                           |
| Garantia fidejussória:                      | Não há                                                                           |
| Data de emissão:                            | 17 de dezembro de 2014                                                           |
| Data de vencimento:                         | 02 de julho de 2021                                                              |
| Taxa de Juros:                              | DI + 3,60% a.a.                                                                  |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 131ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 65.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 65.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas    |
| Data de emissão:                            | 26 de janeiro de 2021                                                            |
| Data de vencimento:                         | 26 de janeiro de 2026                                                            |
| Taxa de Juros:                              | DI + 4,00% a.a.                                                                  |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                   |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.)    |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                                 |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 142ª Série                                                             |
| Valor da emissão:                           | R\$ 144.582.700,35                                                                  |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 144.582                                                                             |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva |
| Data de emissão:                            | 19 de novembro de 2020                                                              |
| Data de vencimento:                         | 27 de novembro de 2020                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 5,50% a.a.                                                                   |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Inadimplementos no período: | Não houve |
|-----------------------------|-----------|

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 155ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 205.000.000,00                                                               |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 50.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Sem Garantia                                                                     |
| Data de emissão:                            | 23 de dezembro de 2020                                                           |
| Data de vencimento:                         | 16 de novembro de 2030                                                           |
| Taxa de Juros:                              | DI + 1,30% a.a.                                                                  |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 156ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 205.000.000,00                                                               |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 155.000                                                                          |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Sem Garantia                                                                     |
| Data de emissão:                            | 23 de dezembro de 2020                                                           |
| Data de vencimento:                         | 16 de novembro de 2030                                                           |
| Taxa de Juros:                              | DI + 3,90% a.a.                                                                  |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 204ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 48.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 15.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Aval<br>Fundo de Despesas                      |
| Data de emissão:                            | 17 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 25 de março de 2031                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,80% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:              | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante: | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:       | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                  | 4ª Emissão – 205ª Série                                                          |

|                                             |                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Valor da emissão:                           | R\$ 48.000.000,00                                           |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 3.000                                                       |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Aval<br>Fundo de Despesas |
| Data de emissão:                            | 17 de março de 2021                                         |
| Data de vencimento:                         | 26 de março de 2029                                         |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,80% a.a.                                           |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                   |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 206ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 48.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 15.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Aval<br>Fundo de Despesas                      |
| Data de emissão:                            | 17 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 27 de março de 2028                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,80% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 207ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 48.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 15.000                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de Imóvel<br>Aval<br>Fundo de Despesas                      |
| Data de emissão:                            | 17 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 25 de março de 2030                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,80% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 214ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 50.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 12.500                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Aval, Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária de recebíveis                         |
| Data de emissão:                            | 30 de março de 2021                                                              |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Data de vencimento:         | 25 de março de 2027 |
| Taxa de Juros:              | IPCA + 7,00% a.a.   |
| Inadimplementos no período: | Não houve           |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 215ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 50.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 12.500                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis                           |
| Data de emissão:                            | 30 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 25 de março de 2027                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,00% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 216ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 50.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 12.500                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis                           |
| Data de emissão:                            | 30 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 25 de março de 2027                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,00% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 217ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 50.000.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 12.500                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis                           |
| Data de emissão:                            | 30 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 25 de março de 2027                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 7,00% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:              | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante: | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |

|                                             |                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                 |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 229ª Série                                             |
| Valor da emissão:                           | R\$ 82.500.000,00                                                   |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 82.500                                                              |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas |
| Data de emissão:                            | 22 de março de 2021                                                 |
| Data de vencimento:                         | 29 de março de 2028                                                 |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 6,25% a.a.                                                   |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                           |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRI                                                                              |
| Número da emissão:                          | 4ª Emissão – 230ª Série                                                          |
| Valor da emissão:                           | R\$ 82.500.000,00                                                                |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 82.500                                                                           |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas              |
| Data de emissão:                            | 22 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 20 de agosto de 2028                                                             |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 6,25% a.a.                                                                |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRA                                                                              |
| Número da emissão:                          | 28ª Emissão – 1ª Série                                                           |
| Valor da emissão:                           | R\$ 1.650.000.000,00                                                             |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 442.000                                                                          |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas              |
| Data de emissão:                            | 15 de abril de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 17 de abril de 2028                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 4,9072% a.a.                                                              |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRA                                                                              |
| Número da emissão:                          | 28ª Emissão – 2ª Série                                                           |
| Valor da emissão:                           | R\$ 1.650.000.000,00                                                             |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 1.208.000                                                                        |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas              |
| Data de emissão:                            | 15 de abril de 2021                                                              |

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Data de vencimento:         | 17 de abril de 2028 |
| Taxa de Juros:              | IPCA + 5,1323% a.a. |
| Inadimplementos no período: | Não houve           |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Natureza dos serviços:                      | Agente Fiduciário                                                                |
| Denominação da companhia ofertante:         | VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO (Nova Razão Social da ISEC Securitizadora S.A.) |
| Valores mobiliários emitidos:               | CRA                                                                              |
| Número da emissão:                          | 32ª Emissão – 1ª Série                                                           |
| Valor da emissão:                           | R\$ 253.636.000,00                                                               |
| Quantidade de valores mobiliários emitidos: | 253.636                                                                          |
| Espécie e garantias envolvidas:             | Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas              |
| Data de emissão:                            | 22 de março de 2021                                                              |
| Data de vencimento:                         | 16 de março de 2026                                                              |
| Taxa de Juros:                              | IPCA + 5,0097% a.a.                                                              |
| Inadimplementos no período:                 | Não houve                                                                        |

#### **ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466. Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
Cargo: diretor  
E-mail: matheus@simplificpavarini.com.br

## ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 277ª Série de sua 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a própria Emissora atua na distribuição e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466. Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

## VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

---

Nome: Juliane Effting Matias  
RG: 34.309.220-7- SSP/SP  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações  
E-mail: [juliane.effting@virgo.inc](mailto:juliane.effting@virgo.inc)

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
RG: 2175576 - SPTC/ES  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora  
E-mail: [luisa.herkenhoff@virgo.inc](mailto:luisa.herkenhoff@virgo.inc)



## ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466. Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, em 21 de junho de 2021, entre **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º Andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração (“CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da Emissora sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 21 de junho de 2021 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

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

*Instituição Custodiante*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
Cargo: diretor  
E-mail: [matheus@simplificpavarini.com.br](mailto:matheus@simplificpavarini.com.br)

## **ANEXO VII - MODELO DE 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, nº 466. Bloco B, sala 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo - SP

CNPJ nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 4ª Emissão

Número da Série: 277ª

Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08

Quantidade: 100.000 (cem mil)

Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

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

---

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Cargo: diretor

E-mail: [matheus@simplificpavarini.com.br](mailto:matheus@simplificpavarini.com.br)

## ANEXO VIII

### MODELO DE DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusula 2.6 e 2.7 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

| Período da utilização dos recursos | Valor Utilizado por Período |                             |                             | Valor Total Utilizado por Período | Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta | Valor Total Utilizado | Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                    | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] | SPE / Imóvel Destinação [●] |                                   |                                                                                        |                       |                                                                             |
| [●]                                | [●]                         | [●]                         | [●]                         |                                   | [●]                                                                                    |                       | [●]                                                                         |
| Total                              |                             |                             |                             |                                   |                                                                                        |                       |                                                                             |

## ANEXO IX

### CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NA REFORMA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

| CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |                                                                                                               |              |                      |                                         |                                                                                             |                             |                                                                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Período da utilização dos recursos               | Dados dos Empreendimentos           |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |                                                                                                               |              |                      | Valor Total à ser Utilizado por Período | Percentual à ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série | Valor Total à ser Utilizado | Percentual total à ser utilizado, com relação ao valor total captado na série |
|                                                  | Proprietário                        | Empreendimento                                                                                                                                                                                                                                     | Matrícula                        | Cartório de Registro de Imóveis                                                                               | Série do CRI | Valor Total da Série |                                         |                                                                                             |                             |                                                                               |
| 1º Semestre / 2022                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Secador 125 t/h (maq. Pré e pós limpeza) / Sistema de termometria / Sistema de aeração / Sistema de exaustão (cicloar) / Silos para armazenagem de soja condicionado para a preparação (10% de umidade) / Secador 125 t/h (maq. Pré e pós limpeza) | 2381 / 19360 / 2291 / 1377       | Marechal Cândido Rondon - PR / Guaira - PR / Toledo - PR                                                      | 277ª Série   | R\$ 10.000.000,00    | R\$ 10.000.000,00                       | 10,0%                                                                                       | R\$ 10.000.000,00           | 10%                                                                           |
| 2º Semestre / 2022                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Substituição cobertura (cASA DE MAQUINAS 1) / Debulhadoras de soja                                                                                                                                                                                 | 7045 / 1769 / 1133 / 19360       | Marechal Cândido Rondon - PR / Guaira - PR / Mundo Novo - MS                                                  | 277ª Série   | R\$ 2.000.000,00     | R\$ 2.000.000,00                        | 2,0%                                                                                        | R\$ 2.000.000,00            | 2,0%                                                                          |
| 1º Semestre / 2023                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Balança rodoviária (caixa/expedição) / Tombador bitren / Tombador bitren / Secador 125 t/h (maq. Pré e pós limpeza)                                                                                                                                | 2194 / 2291 / 1769 / 4650 / 5886 | Marechal Cândido Rondon - PR / Guaira - PR / Toledo - PR / Santa Helena - PR / Itaquirai - MS / Eldorado - MS | 277ª Série   | R\$ 6.000.000,00     | R\$ 6.000.000,00                        | 6,0%                                                                                        | R\$ 6.000.000,00            | 6,0%                                                                          |
| 2º Semestre / 2023                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Substituição da cobertura fabrica de Ração / Forno do secador 125 t/h. / Substituição do secador kw15 por kw 40 t/h                                                                                                                                | 2194 / 2291 / 1769 / 4650 / 5886 | Marechal Cândido Rondon - PR / Guaira - PR / Toledo - PR / Santa Helena - PR / Itaquirai - MS / Eldorado - MS | 277ª Série   | R\$ 5.500.000,00     | R\$ 5.500.000,00                        | 5,5%                                                                                        | R\$ 5.500.000,00            | 5,5%                                                                          |
| 1º Semestre / 2024                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Unidade de transbordo                                                                                                                                                                                                                              | 8867                             | Marechal Cândido Rondon - PR                                                                                  | 277ª Série   | R\$ 3.000.000,00     | R\$ 3.000.000,00                        | 3,0%                                                                                        | R\$ 3.000.000,00            | 3,0%                                                                          |
| 2º Semestre / 2024                               | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Sem Investimento Previsto                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                                                                               | 277ª Série   | R\$ -                | R\$ -                                   | 0,0%                                                                                        | R\$ -                       | 0,0%                                                                          |

|                    |                                     |                                                                                                 |             |                                            |            |                    |                    |                           |                    |       |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-------|
| 1º Semestre / 2025 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Aumento da capacidade de armazenagem (4 silos /5.000 t.)                                        | 19360       | Guaira - PR                                | 277ª Série | R\$ 2.500.000,00   | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%                      | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%  |
| 2º Semestre / 2025 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Aumento da capacidade de armazenagem (4 silos /5.000 t.)                                        | 19360       | Guaira - PR                                | 277ª Série | R\$ 2.500.000,00   | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%                      | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%  |
| 1º Semestre / 2026 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Unidade completa de Cereais                                                                     | 4167        | Itaquirai - MS                             | 277ª Série | R\$ 30.000.000,00  | R\$ 30.000.000,00  | 30,0%                     | R\$ 30.000.000,00  | 30,0% |
| 2º Semestre / 2026 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Projeto de prevenção de incêndio                                                                | 10874       | Marechal Cândido Rondon - PR               | 277ª Série | R\$ 2.000.000,00   | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%                      | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%  |
| 1º Semestre / 2027 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Unidade completa de Cereais                                                                     | 5883        | Eldorado - MS                              | 277ª Série | R\$ 15.000.000,00  | R\$ 15.000.000,00  | 15,0%                     | R\$ 15.000.000,00  | 15,0% |
| 2º Semestre / 2027 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Unidade completa de Cereais                                                                     | 5883        | Eldorado - MS                              | 277ª Série | R\$ 15.000.000,00  | R\$ 15.000.000,00  | 15,0%                     | R\$ 15.000.000,00  | 15,0% |
| 1º Semestre / 2028 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Aumento da capacidade de armazenagem (2 silos /5.000 t.)                                        | 2291        | Marechal Cândido Rondon - PR               | 277ª Série | R\$ 2.000.000,00   | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%                      | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%  |
| 2º Semestre / 2028 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Silos de armazenagem (2 silos /3.000 t.)                                                        | 718         | Santa Helena - PR                          | 277ª Série | R\$ 2.000.000,00   | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%                      | R\$ 2.000.000,00   | 2,0%  |
| 1º Semestre / 2029 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Instalação de 3 queimadores a cavaco / Aumento da capacidade de armazenagem (2 silos /5.000 t.) | 1133 / 2194 | Marechal Cândido Rondon - PR / Guaira - PR | 277ª Série | R\$ 7.000.000,00   | R\$ 7.000.000,00   | 7,0%                      | R\$ 7.000.000,00   | 7,0%  |
| 2º Semestre / 2029 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Cobertura de balança                                                                            | 2291 / 2193 | Marechal Cândido Rondon - PR               | 277ª Série | R\$ 600.000,00     | R\$ 600.000,00     | 0,6%                      | R\$ 600.000,00     | 0,6%  |
| 1º Semestre / 2030 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Silos de armazenagem (2 silos /5.000 t.) Fab. Ração                                             | 7045        | Marechal Cândido Rondon - PR               | 277ª Série | R\$ 2.500.000,00   | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%                      | R\$ 2.500.000,00   | 2,5%  |
| 2º Semestre / 2030 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Cobertura de balança                                                                            | 5884        | Eldorado - MS                              | 277ª Série | R\$ 300.000,00     | R\$ 300.000,00     | 0,3%                      | R\$ 300.000,00     | 0,3%  |
| 1º Semestre / 2031 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Tombador bitren                                                                                 | 718         | Santa Helena - PR                          | 277ª Série | R\$ 1.500.000,00   | R\$ 1.500.000,00   | 1,5%                      | R\$ 1.500.000,00   | 1,5%  |
| 2º Semestre / 2031 | Cooperativa Agroindustrial Copagril | Tombador truck                                                                                  | 717         | Toledo - PR                                | 277ª Série | R\$ 800.000,00     | R\$ 800.000,00     | 0,8%                      | R\$ 800.000,00     | 0,8%  |
| TOTAL              |                                     |                                                                                                 |             |                                            |            | R\$ 110.200.000,00 | R\$ 110.200.000,00 | 110%                      | R\$ 110.200.000,00 | 110%  |
|                    |                                     |                                                                                                 |             |                                            |            |                    |                    | <b>R\$ 100.000.000,00</b> |                    |       |

## **ANEXO X - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), para fins de atendimento ao previsto pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública, com esforços restritos, de Créditos Imobiliários da 277ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, nova denominação da Isec Securitizadora S.A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissão” e “Emissora”, respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no âmbito da distribuição pública, com esforços restritos, dos CRI e no termo de securitização de direitos creditórios imobiliários que regula os CRI e a Emissão.

São Paulo, 21 de junho de 2021.

### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

---

Por: Flavio Pacheco Strunk

CPF nº: 036.606.046-58

Cargo: Diretor

E-mail: [flavio.strunk@guide.com.br](mailto:flavio.strunk@guide.com.br)

---

Por: Marcos Antonio Aparecido do Carmo

CPF nº: 310.403.458-32

Cargo: Procurador

E-mail: [mcarmo@guide.com.br](mailto:mcarmo@guide.com.br)