



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão dos

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
SÉRIE ÚNICA DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA**

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ 08.769.451/0001-08

virgo

lastreados em créditos imobiliários devidos pela
MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA.

14 de março de 2023

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 69ª (SEXAGÉSIMA NONA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA.

I. PARTES

Pelo presente instrumento particular:

A. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Securizadora**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei 14.430/2022 e da Resolução CVM 17:

B. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário**"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do inciso III do artigo 26 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"), e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definido).

A Securizadora e o Agente Fiduciário serão doravante denominados, em conjunto, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**".

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.*"; o qual regulamenta a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securizadora, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definido), e da Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), para formalizar a securitização de direitos creditórios imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securizadora ("**Termo de Securitização**"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

"Agente Fiduciário":	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , qualificada anteriormente no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.
"Agente Liquidante":	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável por operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos aos Titulares dos CRI, ou quem vier a sucedê-la.
"Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia":	significa a alienação fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro, no competente cartório de registro de imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia.
"Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá":	significa a alienação fiduciária dos Imóveis de Cuiabá em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro, no competente cartório de registro de imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
"Alienação Fiduciária dos Imóveis":	significa, quando referidas em conjunto: (i) a Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia; e (ii) a Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
"Amortização Extraordinária":	significa a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Amortização Ordinária":	significa a amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização.
"ANBIMA":	significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
"Anexos":	significa os anexos ao presente Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e complementares

	deste instrumento, para todos os fins e efeitos de direito.
"Anúncio de Encerramento da Distribuição":	significa, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de divulgação do resultado da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (a) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (b) distribuição da totalidade dos CRI.
"Anúncio de Início da Distribuição":	significa, nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que comunica o início da distribuição da Oferta, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM.
"Aplicações Financeiras Permitidas":	significa os 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, administrados por instituições financeiras de primeira linha e/ou, exceto para os recursos do Fundo de Despesas, fundos de investimentos de renda fixa geridos pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 2.055, 7º andar, conjunto 71 parte, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.706.879/0001-88, sendo certo que a Securitizadora não se responsabiliza por erros ou atrasos no processo de resgate dos recursos aplicados nos fundos de investimento e estando vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso: (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto neste Termo de Securitização.
"Assembleia Especial":	significa a assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

"Atualização Monetária":	significa a atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI pela variação do IPCA, conforme disposto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
"Auditor Independente":	significa a BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade simples, membro da BDO INTERNATIONAL LIMITED , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho n.º 90, Centro, CEP 01.050-030, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001-79, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, contratada pela Securitizadora para ser a responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la.
"Aval":	significa a garantia fidejussória prestada no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na forma de aval, pelas Avalistas, na qualidade de responsáveis solidários com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas, sem quaisquer benefícios de ordem.
"Avalista(s)":	significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, neste Termo de Securitização: (i) Globalmax; (ii) Newmax; (iii) KLT; (iv) Laca Transportes; (v) Code Capital; (vi) Kmax; (vii) FJAC; (viii) Fabiane; (ix) Felipe; (x) Igor; (xi) Joaquim; (xii) Leonardo; (xiii) Thamy; (xiv) Domingos; e (xv) José André.
"Aviso ao Mercado":	significa, nos termos do §1º do artigo 57 da Resolução CVM 160, o aviso resumido que dá ampla divulgação ao requerimento do registro automático da Oferta na CVM, a ser disponibilizado na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM.
"B3":	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"BACEN":	significa o Banco Central do Brasil.

"Banco Depositário":	significa a instituição financeira a ser contratada para prestar serviços no âmbito da abertura e manutenção da Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais e no Contrato de Cessão Fiduciária.
"Brasil" ou "País":	significa a República Federativa do Brasil.
"Carta de Fiança Estrangeira":	significa a " <i>Guaranty Letter (Carta de Fianza)</i> " firmada na data de 14 de março de 2023 pela Fiadora, em benefício da Securitizadora, visando a garantir o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
"CCI":	significa a cédula de crédito imobiliário, sem garantia real, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida, pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária":	significa a cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a ser constituída, em favor da Securitizadora, mediante registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes cartórios de títulos e documentos.
"CETIP21":	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	significa o Conselho Monetário Nacional.
"Code Capital":	significa a CODE CAPITAL CONSULTORIA E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 4, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.895.396/0001-00, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	significa o " <i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", vigente a partir de 2 de janeiro de 2023.
"Código Civil":	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"COFINS":	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes":	significa, quando referidas em conjunto ou indistintamente: (i) as Condições Precedentes para Integralização; (ii) as Condições Precedentes para

	Segunda Liberação; e (iii) as Condições Precedentes para Liberação Final.
“Condições Precedentes para Integralização”:	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que: (i) ocorra a integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora; (ii) sejam realizados os Desembolsos Iniciais; e (iii) o montante referente à Primeira Liberação seja pago, pela Securitizadora à Devedora, conforme disposto nas Cláusulas 4.8.3 e 4.8.5 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
“Condições Precedentes para Segunda Liberação”:	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que ocorra a Segunda Liberação, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, à Sicredi, conforme disposto na Cláusula 4.8.7 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
“Condições Precedentes para Liberação Final”:	significa, quando referidas em conjunto, as condições que deverão ser atendidas para que o montante referente à Liberação Final seja pago, pela Securitizadora à Devedora, conforme disposto na Cláusula 4.8.8 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
“Conta Centralizadora”:	significa a conta corrente n.º 40943-6, mantida na agência n.º 3.100 do Itaú Unibanco, de titularidade da Securitizadora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
“Conta de Livre Movimentação”:	significa a conta corrente n.º 33771-0, mantida na agência n.º 0288 do Itaú Unibanco, de titularidade da Devedora, na qual serão liberados os recursos a que fizer jus a Devedora, no âmbito da Operação.
“Contador do Patrimônio Separado”:	significa a LINK – CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno n.º 1.737, Belenzinho, CEP 03.173-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou quem vier a sucedê-la.
“Conta Vinculada”	significa a conta bancária mantida no Banco Depositário, conforme indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da Devedora, na qualidade de cedente fiduciante, e movimentação exclusiva da Securitizadora, na qualidade de cessionária fiduciária,

	na qual os recursos oriundos dos Direitos Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados, nos termos do Contrato de Conta Vinculada, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia”:	significa o instrumento que vier a ser celebrado entre: (i) a Devedora, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, na forma prevista no Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia, para fins de formalização da alienação fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá”:	significa o instrumento que vier a ser celebrado entre: (i) a Devedora, na qualidade de alienante fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, na forma prevista no Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá, para fins de formalização da alienação fiduciária do Imóvel de Cuiabá, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Cessão Fiduciária”:	significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e Outras Avenças”</i> , celebrado, em 14 de março de 2023, entre: (i) a Devedora, na qualidade de cedente fiduciante; e (ii) a Securitizadora, na qualidade de cessionária fiduciária, o qual dispõe sobre a cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Conta Vinculada”:	significa o <i>“Contrato de Abertura e Administração de Conta Vinculada Movimentável por TED – n.º 08118746-0”</i> celebrado entre: (i) o Banco Depositário, na qualidade de contratado; (ii) a Devedora, na qualidade de Contratante; e (iii) a Emissora, na qualidade de interveniente anuente.
“Contrato de Distribuição”:	significa o <i>“Contrato de Coordenação e Estruturação de Oferta Pública, sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão, da Virgo Companhia de Securitização”</i> celebrado na data de 14 de março de 2023 entre a Securitizadora e o

	Coordenador Líder, com interveniência anuência da Devedora, para reger a distribuição dos CRI.
"Contratos de Alienação Fiduciária":	significa quando em conjunto e desde que devidamente celebrados: (i) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia; e (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
"Contratos de Locação":	significa os instrumentos celebrados com a Devedora para disciplinarem os termos e as condições das locações dos imóveis listados no "Anexo II" ao Contrato de Cessão Fiduciária.
"Coordenador Líder":	significa a BS2 DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima de capital fechado, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Vicente Pinzon n.º 51, 11º andar, conjunto 1.101 – Edifício Central Vila Olímpia, Bairro Vila Olímpia, CEP 04547-130, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.650.236/0001-92.
"CPF":	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, inclusive, mas não apenas, fluxo de pagamento, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais devidos pela Devedora por força da emissão das Notas Comerciais, os quais são caracterizados como direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentação aplicáveis, os quais compõem o lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável.
"CRI":	significa os certificados de recebíveis imobiliários da série única da 69ª (sexagésima nona) emissão da Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
"CRI em Circulação":	significa, para fins de quórum e deste instrumento, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Securitizadora e os de titularidade: (i) da Securitizadora, da Devedora, das Avalistas, incluindo seus sócios, diretores, funcionários ou partes e pessoas relacionadas respectivamente (direta ou indiretamente); (ii) dos prestadores de serviços da

	Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) de sociedades ligadas à Securitizadora, à Devedora, às Avalistas, ou ainda de fundos de investimentos administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico da Securitizadora e/ou das Avalistas; e (iv) de qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses dos Titulares dos CRI.
“Cronograma Indicativo”:	significa o cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo III ao presente Termo de Securitização.
“CSLL”:	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Custodiante”:	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada anteriormente, neste quadro de definições, na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.
“Data de Aniversário”:	significa todo dia 19 (dezenove) de cada mês.
“Data de Emissão das Notas Comerciais”:	significa a data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 17 de março de 2023.
“Data de Emissão dos CRI”:	significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de março de 2023.
“Data de Início da Rentabilidade”:	significa, para todos os fins e efeitos legais, a primeira Data de Integralização dos CRI.
“Data(s) de Integralização dos CRI”:	significa cada uma das datas em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista, a ser realizada pelos Investidores Profissionais, em moeda corrente nacional, durante o Período de Distribuição, de acordo com os procedimentos da B3, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Contrato de Distribuição.
“Data(s) de Pagamento”:	significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Ordinária, conforme aplicável, especificadas no Anexo II ao presente Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
“Data de Vencimento dos CRI”:	significa a data de vencimento efetivo dos CRI, qual seja, 21 de março de 2033, ressalvadas as hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.

"Data(s) de Verificação dos Fundos":	significa o prazo de até 2 (dois) Dias Úteis anteriormente a cada uma das Datas de Pagamento.
"Decreto 6.306":	significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor.
"Desembolsos Iniciais":	significa o montante a ser retido e/ou descontado do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.8.4 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Despesas":	significa as despesas listadas no "Anexo III" ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Despesas Flat":	significa as despesas iniciais da Operação, conforme descritas no "Anexo III" ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Destinação Futura":	significa a destinação dos recursos, captados pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, para fins de aquisição, construção e/ou a reforma dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com Cronograma Indicativo, conforme detalhado no Anexo III ao presente Termo de Securitização.
"Destinação Reembolso":	significa a destinação dos recursos, captados pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, para fins de reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos empreendimentos indicados no Anexo V ao presente Termo de Securitização.
"Devedora":	significa a MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 02, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.751.713/0001-76.
"Dia Útil":	significa, com relação a: (i) qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo, de modo que, caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos dos Documentos da Operação não forem um Dia Útil, considerar-se-á como

	a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Direitos Cedidos Fiduciariamente":	significa, quando referidos em conjunto: (i) os recebíveis decorrentes de alugueis devidos pelos locatários dos imóveis listados no "Anexo II" ao Contrato de Cessão Fiduciária, que a Devedora detém ou possa vir a deter nos termos dos Contratos de Locação; (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Devedora em função dos pagamentos feitos pelos locatários dos Contratos de Locação, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Vinculada; (iii) a própria Conta Vinculada; e (iv) todo e qualquer recurso existente na própria Conta Vinculada.
"Dívida Sicredi":	significa o saldo devedor existente em face da Sicredi, oriundos da " <i>Cédula de Crédito Bancário nº C10634107-0'</i> ", emitida na data de 1º de dezembro de 2021.
"Documentos da Oferta":	significa os documentos destinados ao fornecimento de informações relativas à Emissora ou à Oferta a potenciais investidores, inclusive, mas não apenas: (i) os documentos submetidos à CVM para fins de requerimento de registro automático; (ii) o Aviso ao Mercado; (iii) o Anúncio de Início da Distribuição; (iv) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (v) o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores, conforme aplicável; e (vi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão do potencial investidor relativa aos CRI.
"Documentos da Operação":	significa, quando referidas em conjunto: (i) os Documentos da Oferta; (ii) o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária; (iv) os Instrumentos de Promessa de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Conta Vinculada; (vii) a Escritura de Emissão de CCI; (viii) o presente Termo de Securitização; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) a Carta de Fiança Estrangeira; e (xi) outros instrumentos que integrem ou venha a integrar a Operação, bem como seus respectivos aditamentos.
"Domingos":	significa DOMINGOS KENNEDY GARCIA SALES , brasileiro, divorciado, empresário, com endereço na Rua das Imbuías nº 24, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim

	Itália, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.061-314, portador do RG n.º 17429491-8, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrito no CPF sob o n.º 328.296.631-87, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Efeito Adverso Relevante":	qualquer evento ou situação que possa causar: (i) qualquer efeito adverso relevante na situação (financeira ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Devedora e/ou das Avalistas e seu Grupo Econômico; (ii) qualquer evento ou situação que possa afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou das Avalistas de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação; (iii) qualquer ato ou fato que possa afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais; e/ou (iv) a ilegalidade, invalidade e/ou inexecutabilidade de qualquer dos Documentos da Operação, assim como dos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, constantes em tais documentos.
"Eliana":	significa a ELIANA SARRAF NEVES E CURVO , brasileira, empresária, casada em comunhão parcial de bens com José André, com endereço na Rua Bosque da Saúde, n.º 250, apartamento n.º 1.601, Edifício Solar Rivera, Bosque da Saúde, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.050-070, portadora do RG n.º 06396186 emitido pela Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, inscrita no CPF sob o n.º 537.490.901-06, na qualidade de esposa de José André.
"Emissão":	significa a 69ª (sexagésima nona) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, realizada em série única, com instituição de Regime Fiduciário e de Patrimônio Separado, conforme regulada por este Termo de Securitização.
"Emissora" ou "Securitizadora":	significa a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO , companhia securitizadora, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.
"Empreendimentos Imobiliários":	significa os empreendimentos imobiliários identificados no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

<p>“Escritura de Emissão de CCI”:</p>	<p>significa o <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitida sob a Forma Escritural”</i>, firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI, bem como seus eventuais aditamentos.</p>
<p>“Escriturador”:</p>	<p>significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar – Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, a qual atuará como escriturador dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável.</p>
<p>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</p>	<p>significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável.</p>
<p>“Eventos de Resgate Antecipado Automático”:</p>	<p>significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Cláusula 6.1.1 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, cuja ocorrência acarreta o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“Eventos de Resgate Antecipado Não Automático”:</p>	<p>significa, quando em conjunto, os eventos previstos na Cláusula 6.1.2 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, cuja ocorrência implicará a convocação e a instalação de Assembleia Especial, observada a forma e os quóruns previstos neste Termo de Securitização, especificamente para deliberação, pelos Titulares dos CRI, da declaração, ou não, do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.</p>
<p>“Exercício Social do Patrimônio Separado”:</p>	<p>significa o exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de setembro de cada ano.</p>
<p>“Fabiane”:</p>	<p>significa a FABIANE GORI CURVO TEDESCHI FARIA, brasileira, empresária, casada com separação total de bens, com endereço na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, Rua Sírio Libanesa n.º 240, Edifício Mozart, Bairro Goiabeiras, CEP 78.045-390, portadora da carteira de registro geral n.º 13880241, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Mato</p>

	Grosso, inscrita no CPF sob o n.º 000.789.461-90, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Felipe":	significa o FELIPE MENDONÇA DE OLIVEIRA , brasileiro, solteiro, empresário, com endereço na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua das Timbauvas n.º 4, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim Itália, CEP 78.061-306, portador do RG n.º 1832045-7, expedido pela Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, inscrito no CPF sob o n.º 046.909.081-25, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Fiadora":	significa a PREFORMAX PARAGUAY S.A. , sociedade por ações, com sede na Rua Jorge Casaccia Com Picuíba – Fration Pedro Juan Poty, Pedro Juan Caballero, Amambay, inscrita na Referência Única de Carga sob o n.º 8007952-8, na qualidade de fiadora, no âmbito da Carta de Fiança Estrangeira.
"Fiança Estrangeira":	significa a fiança prestada pela Fiadora, em favor da Securitizadora, nos termos da Carta de Fiança Estrangeira, constituída para assegurar o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
"FJAC":	significa a FJAC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede a Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 14, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.631.334/0001-85, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Fundo de Despesas":	significa o fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, pela Securitizadora, de parte do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até que haja o cumprimento da integralidade das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16.4 deste Termo de Securitização.
"Garantias":	significa, quando referidas em conjunto: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) o Seguro Patrimonial; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) a Fiança Estrangeira, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securitizadora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

"Globalmax":	significa a GLOBALMAX INDÚSTRIA PLÁSTICA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 01, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 12.645.814/0001-62, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Grupo Econômico":	significa, quando em conjunto, as sociedades controladas ou coligadas, o controlador (ou grupo de controle) e sociedades sob controle comum, de acordo com a definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"IBGE":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"ICP-Brasil":	significa a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
"Igor":	significa IGOR MENDES GARCIA SALES , brasileiro, solteiro, empresário, com endereço na Rua das Imbuias nº 24, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim Itália, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78061-314, portador do RG nº 22459650, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, e inscrito no CPF sob o nº 053.460.191-03, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Imóvel de Aparecida de Goiânia":	significa o imóvel descrito e caracterizado no "Anexo II" ao Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia.
"Imóvel de Cuiabá":	significa o imóvel descrito e caracterizado no "Anexo B" ao Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
"Imóveis":	significa, quando em conjunto: (i) o Imóvel de Aparecida de Goiânia; e (ii) o Imóvel de Cuiabá.
"IN RFB 1.585":	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.
"Instituição Custodiante":	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada anteriormente, neste quadro de definições, na qualidade de instituição custodiante dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, ou quem vier a sucedê-la.
"Instrumento de Emissão das Notas Comerciais":	significa o " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Escriturais, com Garantias Reais e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Maxlog Logística e Depósito Ltda.</i> ", celebrado entre: (i) a Devedora, na

	qualidade de emitente das Notas Comerciais; (ii) a Securitizadora, na qualidade de credora; e (iii) as Avalistas, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e seguintes da Lei 14.195, bem como seus eventuais aditamentos.
“Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel Aparecida de Goiânia”:	significa o <i>“Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças”</i> , celebrado entre: (i) Devedora, na qualidade de promitente fiduciante, e (ii) Securitizadora, na qualidade de promissária fiduciária, nos termos do qual a Devedora prometeu constituir a alienação fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, mediante a celebração e o registro, no competente cartório de registro de imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia.
“Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá”:	significa o <i>“Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças”</i> , celebrado entre: (i) Devedora, na qualidade de promitente fiduciante, e (ii) Securitizadora, na qualidade de promissária fiduciária, nos termos do qual a Devedora prometeu constituir a alienação fiduciária do Imóvel de Cuiabá, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, mediante a celebração e o registro, no competente cartório de registro de imóveis, do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
“Instrumentos de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis”:	significa, quando em conjunto ou indistintamente: (i) o Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel de Aparecida de Goiânia; e (ii) o Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá.
“Investidores Profissionais”:	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”:	significa o investidor que atenda aos requisitos de enquadramento na referida classificação, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IOF/Câmbio”:	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”:	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.

"IRPJ":	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"IRRF":	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"ISS":	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú Unibanco":	significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , conforme qualificado anteriormente neste quadro de definições.
"Joaquim":	significa o JOAQUIM CURVO NETO , brasileiro, casado com separação total de bens, empresário, com endereço na Rua Sírio Libanesa nº 240, Edifício Mozart, Apto. 2001, Bairro Goiabeiras, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.032-073, portador do RG n.º 1735732-2, expedido pela Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, e inscrito no CPF sob o n.º 000.789.491-06, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"José André":	significa o JOSÉ ANDRÉ TRECHAUD E CURVO , brasileiro, empresário, casado em comunhão parcial de bens com Eliana, com endereço na Rua Bosque da Saúde, nº 250, Apartamento nº 1601, Edifício Solar Rivera, Bosque da Saúde, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78.050-070, portador do RG n.º 1546987, expedido pela Secretaria de Segurança Pública de Distrito Federal, inscrito no CPF sob o n.º 688.589.141-04, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"JUCESP":	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios":	significa os juros remuneratórios a que fazem jus os Titulares dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.3 deste Termo de Securitização.
"KLT":	significa a KLT PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 03, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.944.010/0001-00, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Kmax":	significa a KMAX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua K n.º 1.988, sala 4, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no CNPJ sob o n.º 27.343.329/0001-01, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

<p>“Laca Transportes”:</p>	<p>significa a LACA TRANSPORTES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Ponta Porã, Estado de Mato Grosso do Sul, na Rua Piauí n.º 200, sala 2, Bairro São Domingos, CEP 79.906-614, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.709.589/0001-55, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.</p>
<p>“Legislação Anticorrupção”:</p>	<p>significa a legislação brasileira contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação: (i) Lei 9.613; (ii) Lei 12.846; (iii) Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; (iv) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; (v) <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i>; (vi) <i>Organisation for Economic Co-operation and Development Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>; e (vii) o <i>United Kingdom Bribery Act 2010</i>, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição relacionada a esta matéria.</p>
<p>“Legislação Socioambiental”:</p>	<p>significa, quando referidas em conjunto e indistintamente: (i) a legislação relativa a ilícitos e crimes ambientais, ao trabalho análogo a escravo, ao trabalho infantil ou ao incentivo à prostituição; e (ii) as demais normas e leis ambientais e trabalhistas em vigor, inclusive, mas não apenas, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e a regulamentação ambiental supletiva.</p>
<p>“Lei 8.981”:</p>	<p>significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.</p>
<p>“Lei 9.514”:</p>	<p>significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.</p>
<p>“Lei 10.931”:</p>	<p>significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.</p>
<p>“Lei 9.613”:</p>	<p>significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.</p>
<p>“Lei 11.033”:</p>	<p>significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.</p>

"Lei 12.846":	significa a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, regulamentada pelo Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022.
"Lei 14.195":	significa a Lei n.º 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações":	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Leonardo":	significa o LEONARDO KENNEDY DALTRO GARCIA SALES , brasileiro, solteiro, empresário, com endereço na Rua das Imbuías n.º 24, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim Itália, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, CEP 78061-314, portador do RG n.º 23688238, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, inscrito no CPF sob o n.º 050.418.531-42, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Liberação Final":	significa o saldo remanescente do valor obtido por meio da integralização das Notas Comerciais após os Desembolsos Iniciais, a Primeira Liberação e a Segunda Liberação, acrescido de eventual rentabilidade decorrente de alocação do referido saldo remanescente nas Aplicações Financeiras Permitidas até o efetivo pagamento do correspondente valor à Devedora, conforme disposto na Cláusula 4.8.8 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"MDA":	significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"Newmax":	significa a NEWMAX PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Travessa do Limoeiro n.º 93, letra A, Porto, CEP 78.025-138, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.845.825/0001-19, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Notas Comerciais":	significa as notas comerciais escriturais, com garantia real e fidejussória, não conversíveis em participação societária, para colocação privada, da série única da 1ª (primeira) emissão da Devedora.
"Obrigações Garantidas":	significa todas as obrigações, principais, acessórias e/ou moratórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento integral das Notas Comerciais, o saldo devedor dos CRI, bem como todos e quaisquer

	<p>outros pagamentos devidos pela Emissora no âmbito da Oferta, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, encargos moratórios, multas, penalidades, honorários arbitrados em juízo e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI.</p>
“Oferta”:	<p>significa a oferta pública, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, sujeita ao rito de registro automático de distribuição da CVM, nos termos da Resolução CVM 160.</p>
“Operação”:	<p>significa, quando referidas em conjunto: (i) a Emissão; (ii) a Operação de Securitização; e (iii) a Oferta.</p>
“Operação de Securitização”:	<p>significa a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, pela Securitizadora, consubstanciada no presente Termo de Securitização.</p>
“Ordem de Pagamentos”:	<p>significa a ordem de alocação dos recursos mantidos no Patrimônio Separado, conforme disposto na Cláusula 17 deste Termo de Securitização.</p>
“Parte(s)”:	<p>significa, quando referidos, em conjunto ou individual e indistintamente, neste Termo de Securitização: (i) a Emissora; e (ii) o Agente Fiduciário.</p>
“Partes(s) Indenizável(is)”:	<p>Significa, quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente, a Securitizadora, suas controladas, seus controladores, suas coligadas, as sociedades sob seu controle comum, seus respectivos administradores, empregados e/ou prepostos, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI.</p>
“Patrimônio Separado”:	<p>significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI, após a instituição do Regime Fiduciário por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Garantias; e (v) respectivos bens e/ou direitos e garantias decorrentes dos itens “(i)” e “(ii)”, anteriores, conforme aplicável, e das Aplicações Financeiras Permitidas, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI.</p>

"Período de Capitalização":	significa: o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última Data de Aniversário (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução da continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI ou a data de efetivação do pagamento do resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, previstos neste Termo.
"Período de Distribuição":	significa, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período da Oferta caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, iniciando após, cumulativamente, a obtenção do registro da Oferta e a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
"Período de Oferta a Mercado":	significa, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o período da Oferta em que se dá ampla divulgação à Oferta, podendo ser realizados esforços de venda, o qual se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado e abrangendo, também, o Período de Distribuição.
"PIS":	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
"PMT":	significa cada parcela de pagamento dos CRI, devida aos Titulares dos CRI, em cada uma das Datas de Pagamento.
"Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários":	significa o valor a ser pago, em 3 (três) parcelas, com os recursos captados pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI, à Devedora, em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, após terem sido deduzidos os Desembolsos Iniciais, conforme disposto na Cláusula 4.8.4. do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Preço de Integralização dos CRI":	significa o preço de subscrição e integralização dos CRI, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário dos CRI, integralizados na primeira Data de Integralização dos CRI (exclusive); ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (exclusive), para os CRI integralizados a partir da primeira Data de

	Integralização dos CRI, podendo ser acrescido de ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, de acordo com os procedimentos da B3.
“Primeira Liberação”:	significa o montante a ser liberado, pela Securitizadora à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, desde que cumpridas as Condições Precedentes para Integralização, a título de pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, após terem sido deduzidos os Desembolsos Iniciais conforme disposto na Cláusula 4.8.5 do Instrumento de Emissão da Notas Comerciais.
“Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia”:	Significa a promessa de constituição de garantia fiduciária sobre o Imóvel de Aparecida de Goiânia, pela Devedora em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia.
“Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá”:	significa a promessa de constituição de garantia fiduciária sobre o Imóvel de Cuiabá, pela Devedora em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel Cuiabá.
“Regime Fiduciário”:	significa, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, o regime fiduciário constituído pela Securitizadora sobre o Patrimônio Separado em favor dos Titulares dos CRI.
“Registro Automático de Distribuição”:	significa o registro automático de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160.
“Regras ANBIMA para Classificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários”:	significa as <i>“Regras e Procedimentos para Classificação de CRI n.º 5, de 2 de janeiro de 2023”</i> , divulgadas pela ANBIMA.
“Relatórios Semestrais”:	significa os relatórios semestrais, a serem encaminhados pela Devedora ao Agente Fiduciário, para fins de comprovação da Destinação Futura, observado modelo definido no Anexo IV ao presente Termo de Securitização
“Remuneração”:	significa a remuneração a que fazem jus os Titulares dos CRI, composta por: (i) Atualização Monetária; e (ii) Juros Remuneratórios.
“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”:	significa a liquidação da totalidade dos CRI em razão do vencimento antecipado das obrigações oriundas da emissão das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 8ª deste Termo de Securitização.

"Resgate Antecipado dos CRI":	significa a liquidação da totalidade dos CRI em razão de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, quando referidos indistintamente.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais":	significa a liquidação antecipada da totalidade das Notas Comerciais, facultada exclusivamente à Devedora, a partir de 1º de janeiro de 2024 (inclusive), observado o disposto na Cláusula 5ª do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI":	significa a liquidação antecipada da totalidade dos CRI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, conforme disposto na Cláusula 6ª deste Termo de Securitização.
"Resolução CMN 4.373":	significa a Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17":	significa a Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27":	significa a Resolução da CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 30":	significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44":	significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60":	significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 160":	significa a Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor.
"RG":	significa o documento de identificação civil emitido pelos órgãos de segurança dos Estados da Federação e pelo Distrito Federal, conforme previsto na Lei n.º 7.116, de 29 de agosto de 1983, conforme em vigor.
"Segunda Liberação":	significa o montante a ser liberado, pela Securitizadora à Sicredi, por conta e ordem da Devedora, a título de quitação da Dívida Sicredi, desde que cumpridas as Condições Precedentes para Segunda Liberação, conforme disposto na Cláusula 4.8.6 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.
"Seguro Patrimonial":	significa o seguro de proteção patrimonial dos Imóveis.
"Sicredi":	significa a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO OURO VERDE DO MATO GROSSO – SICREDI OURO VERDE – MT , cooperativa de crédito mútuo, com sede na Cidade de Lucas do Rio Verde, no

	Estado de Mato Grosso, na Avenida Brasil n.º 2.022S, Parque dos Buritis, CEP 78.455-000, inscrita sob o CNPJ sob o n.º 26.529.420/0001-53.
"SRE":	significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários.
"Taxa de Administração":	significa a remuneração a que fará jus a Securitizadora pela administração do Patrimônio Separado, nos termos do subitem "(ii)" da Cláusula 11.3 deste Termo de Securitização.
"Taxa de Fiscalização da CVM":	significa a taxa de fiscalização recolhida na forma da Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor.
"Taxa Substitutiva":	significa o índice a ser adotado na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, na forma da Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização.
"Taxa Tesouro IPCA Antecipação":	significa a taxa do título de dívida emitido pelo Tesouro Nacional do Brasil denominado "Tesouro IPCA+", utilizando-se a cotação indicativa divulgada ANBIMA, com vencimento mais próximo da <i>duration</i> remanescente dos CRI, considerando-se a efetiva data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, utilizando-se a taxa indicativa divulgada pela ANBIMA, em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br).
"TED":	significa a Transferência Eletrônica Disponível.
"Termo de Securitização":	significa o presente " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.</i> ", bem como seus eventuais aditamentos.
"Thamy":	significa a THAMY GABRIELLY DALTRO GARCIA SALES , brasileira, solteira, empresária, com endereço na Rua das Imbuías, 24, Condomínio Alphaville, Bairro Jardim Itália, na de Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP 78061-314, portadora do RG n.º 1940957-5, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Mato Grosso, inscrita no CPF sob o n.º 031.198.471-19, na qualidade de avalista no âmbito da emissão das Notas Comerciais.
"Titulares dos CRI":	significa os Investidores Profissionais que venham a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta, ou ainda os Investidores Qualificados e público em

	geral que venham a adquirir os CRA no mercado secundário, observada as restrições de negociações estabelecidas na regulamentação aplicável.
“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:	significa o valor a ser deduzido, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, para fins de constituição do Fundo de Despesas, correspondente ao montante de R\$ 50.178,66 (cinquenta mil, cento e setenta e oito reais e sessenta e seis centavos).
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:	significa o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
“Valor Nominal Unitário dos CRI”:	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”	significa o Valor Nominal Unitários dos CRI ajustado pela Atualização Monetária, conforme disposto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.
“Valor Total da Emissão”:	significa o valor total da Emissão, correspondente ao montante de R\$ 57.203.000,00 (cinquenta e sete milhões duzentos e três mil reais) na Data de Emissão dos CRI.

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

1.1.2. Todos os termos no singular definidos neste Termo de Securitização deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.

1.1.3. Todas as referências a quaisquer outros contratos ou documentos apresentados neste instrumento significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.1.4. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substituí-las.

1.1.5. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a cláusulas, subcláusulas, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.6. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.7. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.1.8. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

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

2. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Características Específicas dos Créditos Imobiliários: Os direitos creditórios imobiliários, representados pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 22, inciso XII, da Lei 14.430, no que lhe for aplicável, e do inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula 2ª.

2.1.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sem qualquer coobrigação por sua parte, aos certificados de recebíveis imobiliários da série única da sua 69ª (sexagésima nona) emissão.

2.1.2. A Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.1.3. Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os rendimentos deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.1.4. Os Créditos Imobiliários encontram-se, na presente data, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo na Data da Emissão dos CRI, todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.1.5. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, destinam-se exclusivamente a viabilizar a emissão dos CRI, aos quais estarão vinculados até a integral liquidação dos CRI, de modo que, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e a sua conformação, conforme estabelecida no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na CCI, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI, o que poderá comprometer a viabilidade da Oferta

2.2. Total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais, perfaz o montante de R\$ 57.203.000,00 (cinquenta e sete milhões e duzentos e três mil reais).

2.3. Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários: O Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários será pago, pela Emissora à Devedora, após a verificação e o atendimento das respectivas Condições Precedentes, observadas a forma e as condições estabelecidas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.3.1. Nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, após a subscrição das Notas Comerciais, a Emissora será a legítima titular das Notas Comerciais e, por consequência, do recebimento de todos e quaisquer recursos devidos pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

2.4. Condições Precedentes para o Desembolso: O desembolso do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, em favor da Devedora, pela Securitizadora, será realizado em 3 (três) parcelas, da seguinte forma:

(i) Primeira Liberação: após as deduções correspondentes aos Desembolsos Iniciais (conforme disposto na Cláusula 4.8.5 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais), o montante correspondente a R\$ 1.888.643,90 (um milhão, oitocentos e oitenta e oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e noventa centavos), será desembolsado à Devedora, na Conta de Livre Movimentação, a título de Primeira Liberação, caso sejam integralmente

cumpridas as Condições Precedentes para Integralização, conforme definidas na Cláusula 4.8.4 do Instrumento de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) Segunda Liberação: após os Desembolsos Iniciais, a Primeira Liberação, desde que cumpridas as Condições Precedentes para Segunda Liberação, a Securitizadora, a título de pagamento da segunda parcela do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, realizará, por conta e ordem da Devedora, o desembolso necessário à quitação integral do saldo devedor existente em face da Sicredi, oriundos da Dívida Sicredi, conforme disposto nas Cláusulas 4.8.6 e 4.8.7 do Instrumento de Emissão dos Notas Comerciais; e

(iii) Liberação Final: o montante remanescente do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, após os Desembolsos Iniciais, a Primeira Liberação e a Segunda Liberação, permanecerá retido na Conta Centralizadora, devendo ser aplicado nas Aplicações Financeiras Permitidas, até o integral atendimento das Condições Precedentes para Liberação Final, quando o referido montante somente será liberado pela Securitizadora à Devedora, conforme disposto na Cláusula 4.8.8 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.4.1. Caberá à Securitizadora, ao seu exclusivo critério, a verificação do atendimento às respectivas Condições Precedentes, observado o disposto neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

2.5. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos líquidos a serem captados, pela Devedora em razão da emissão das Notas Comerciais, serão destinados:

(i) Destinação Reembolso: para reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme disposto na Cláusula 5.8 abaixo, diretamente relacionadas com a aquisição, a construção e/ou a reforma dos empreendimentos indicados no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização; e

(ii) Destinação Futura: para aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo o com Cronograma Indicativo, detalhado **Anexo III** ao presente Termo de Securitização.

2.5.1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as subsidiárias controladas pela Devedora, listadas no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, por meio de: (i) aumento de capital realizado pelas subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) realizado para as subsidiárias; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

2.5.2. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão solicitar, a qualquer tempo e por qualquer motivo, as vias originais dos documentos que comprovem a aplicação dos recursos oriundos das Notas Comerciais, hipótese na qual a Devedora obriga-se a encaminhar as vias originais dos documentos que vierem a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela

Securizadora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da solicitação, ou em prazo inferior, a ser estipulado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securizadora, caso a solicitação ocorra para atender órgão regulador ou outra autoridade competente.

2.5.3. Cabe ao Agente Fiduciário a obrigação de realizar a verificação do emprego, pela Devedora, dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, com exceção à parcela referente à Destinação Reembolso, a qual já foi totalmente validada, conforme detalhado na Cláusula 2.6 abaixo, diligenciando e envidando seus melhores esforços para obter com a Devedora a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura.

2.5.4. Em caso de liquidação antecipadas dos CRI, em razão de declaração de vencimento antecipado ou resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, conforme estabelecido no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a obrigação da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação da Destinação Futura perdurará até a Data de Vencimento dos CRI ou até a efetiva comprovação, pela Devedora, da destinação da integralidade do montante captado no âmbito da emissão das Notas Comerciais, observado o disposto na regulamentação aplicável.

2.6. Destinação Reembolso: Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou, previamente à Data de Emissão dos CRI, ao Agente Fiduciário o relatório contábil, nos termos do **Anexo V** ao presente Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, de modo a comprovar o reembolso total de R\$ 1.888.643,90 (um milhão, oitocentos e oitenta e oito mil, seiscentos e quarenta e três reais e noventa centavos).

2.6.1. A Devedora declarou, no âmbito do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, que as despesas e/ou os gastos incorridos, objeto de reembolso nos termos acima, não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários.

2.7. Destinação Futura: A Devedora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme o Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes deste Instrumento de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de a Devedora realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar este Instrumento de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Instrumento de Emissão e nem dos CRI, desde que a Devedora comprove a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI.

2.7.1. A comprovação da Destinação Futura será verificada, semestralmente, pelo Agente Fiduciário, até o último Dia Útil dos meses de junho e dezembro, a partir da Data de Emissão dos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, mediante encaminhamento, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com antecedência de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que o Agente Fiduciário fará a verificação da comprovação da Destinação Futura, de descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos na forma dos Relatórios Semestrais, conforme modelo indicado no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização, contemplando valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do cronograma indicativo previsto no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e/ou por empresa especializada contratada para esse fim.

2.7.2. Adicionalmente, até a Data de Vencimento, será possível, por meio de aditamento a este Termo de Securitização, a inclusão de novos empreendimentos imobiliários no **Anexo III**, além daqueles inicialmente previstos no Termo de Securitização, e/ou a alteração dos empreendimentos imobiliários já mencionados no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, desde que, em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI, que representem 66,00% (sessenta e seis inteiros por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou 50,00% (cinquenta inteiros por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial, em segunda convocação, não se manifestem em sentido contrário. Os empreendimentos imobiliários incluídos por meio desse mecanismo passarão a integrar automaticamente o conceito de Empreendimentos para fins da Destinação de Recursos, conforme previsto na Cláusula 2.5 acima.

2.7.3. Sempre que, razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI, acompanhadas 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 evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais, consoante modelo de Relatório Semestral, a ser apresentado pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de recebimento da referida solicitação pela Devedora.

2.7.4. Para que outros empreendimentos imobiliários, além daqueles listados no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, recebam os recursos captados pela Devedora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais, para fins da Destinação Futura, será necessária previa e expressa aprovação de Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização.

2.7.5. Para que haja a inclusão de outros Empreendimentos Imobiliários para fins da Destinação Futura e/ou a alteração dos Empreendimentos Imobiliários conforme constam

mencionados no **Anexo III** ao presente Termo de Securitização, será necessária prévia e expressa aprovação de Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial nos termos da Cláusula 2.7.2 acima.

2.7.6. Sem prejuízo de seu dever de diligência, nos termos das Cláusulas 3.5.12 e 3.5.13 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e a Securitizadora assumiram que os documentos originais ou as cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração, de modo que, a Devedora responsabilizou-se, conforme disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações e dos documentos por ela fornecidos, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos documentos fornecidos pela Devedora, tais como: notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento, demonstrativos contábeis da Devedora ou, ainda, qualquer outro documento que seja enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos Relatórios Semestrais, obrigando-se a Devedora, conforme disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a indenizar as Partes Indenizáveis por quaisquer perdas ou danos efetivamente sofridos e comprovadamente causados pela violação, falsidade, imprecisão, inconsistência, omissão ou insuficiência de qualquer informação e/ou documento fornecido pela Devedora.

2.7.7. A Devedora obrigou-se a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar as Partes Indenizáveis por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios em valores razoáveis de mercado) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 2.7.

2.7.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico-financeiro das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora, dos Relatórios Semestrais e dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

2.7.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos por força da integralização das Notas Comerciais.

2.8. Emissão da CCI: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Securitizadora sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pelo Custodiante.

2.8.1. A CCI foi devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.9. Conta Centralizadora: Todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

2.9.1. As informações e acesso à Conta Centralizadora é restrito à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI.

2.9.2. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

2.10. Classificação ANBIMA: Nos termos das Regras ANBIMA para Classificação dos CRI, os CRI são classificados de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, conforme segue:

- (i) Categoria: corporativo;
- (ii) Concentração: concentrado;
- (iii) Tipo de segmento: logístico; e
- (iv) Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

2.10.1. A classificação dos CRI, indicada na Cláusula 2.10 acima, foi estabelecida no momento inicial da Oferta.

2.10.2. As características dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, a classificação dos CRI indicada na Cláusula 2.10.1 acima, estão sujeitas a alterações durante a vigência dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

3.1. Números de Séries e da Emissão: Os CRI são objeto da série única da 69ª (sexagésima nona) emissão da Securitizadora.

3.2. Lastro dos CRI: O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Notas Comerciais.

3.3. Quantidade dos CRI: Serão emitidos 57.203 (cinquenta e sete mil, duzentos e três) CRI, sem possibilidade de opção de lote adicional.

3.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Na Data de Emissão dos CRI, o valor nominal unitário é R\$ 1.000,00 (mil reais).

3.5. Valor Total da Emissão: Na Data de Emissão dos CRI, o valor total da Emissão perfaz o montante de R\$ 57.203.000,00 (cinquenta e sete milhões duzentos e três mil reais).

3.6. Data de Emissão dos CRI: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI é 17 de março de 2023.

3.7. Local da Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, considera-se o local da Emissão a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.8. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento 3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo, portanto, em 21 de março de 2033, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado ou resgate antecipado dos CRI previstas no presente Termo de Securitização.

3.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será monetariamente atualizado pela variação do IPCA, calculado na forma da Cláusula 4.14.1 abaixo.

3.10. Juros Remuneratórios: Os Titulares dos CRI farão jus ao recebimento dos Juros Remuneratórios, descritos e calculados, neste Termo de Securitização, na forma da Cláusula 4.3 abaixo.

3.10.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início rentabilidade dos CRI é a primeira Data de Integralização dos CRI.

3.10.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos aos Titulares dos CRI nas datas indicadas no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

3.10.3. No caso de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA, observar-se-á o disposto na Cláusula 4.2 abaixo.

3.11. Amortização Ordinária: O fluxo de pagamento da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI encontra-se previsto no cronograma do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

3.12. Regime Fiduciário: Constituído nos termos da Lei 14.430, conforme detalhado na Cláusula 10.2 abaixo.

3.13. Encargos Moratórios: Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares dos CRI, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o

montante devido e não pago, os quais serão repassados aos Titulares dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora.

3.13.1. Todos os valores recebidos nos termos da Cláusula 3.13 acima serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI observada, a Ordem de Pagamentos, prevista na Cláusula 17 abaixo, e rateados entre os Titulares dos CRI, observada sua respectiva participação no Valor Total da Emissão.

3.14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3.

3.15. Classificação de Risco: Não será atribuída nota de classificação de risco aos CRI.

3.16. Forma de Emissão: Os CRI foram emitidos sob a forma escritural e nominativa, sem emissão de cautelas ou certificados.

3.17. Comprovação da Titularidade: A titularidade dos CRI poderá ser comprovada por: (i) extrato emitido pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente; ou (ii) caso aplicável, por extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando nesta estiverem custodiados eletronicamente.

3.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3.

3.18.1. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI, informando previamente a cada um dos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

3.19. Distribuição: Os CRI serão objeto de oferta pública, sujeita ao Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, a ser realizada pelo Coordenador Líder, conforme disposto no Contrato de Distribuição e na Cláusula 5ª deste Termo de Securitização.

3.20. Destinação de Recursos pela Emissora: Os recursos decorrentes do pagamento do Preço de Integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento, à Devedora, do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários.

4. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA

4.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado, pela variação positiva do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a Data de Pagamento subsequente, sendo que o produto da

Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Sendo:

VNa = o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, após a última incorporação de juros, amortização e Atualização Monetária, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

NI_k = Valor do número índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. A título de exemplificação, na Data de Aniversário, no dia 17 de abril de 2023, será utilizado o número índice do IPCA do mês de fevereiro de 2023, divulgado no mês de março de 2023.

NI_{k-1} = Número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês "k" definido acima.

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, e a data de cálculo sendo " dcp " um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário e a Data de Aniversário subsequente. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 19 de abril de 2023, será considerado " dct " como 31 (trinta e um) dias.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;

- (iii) para fins de cálculo, considera-se como Data de Aniversário, todo dia 19 (dezenove) de cada mês ("**Data de Aniversário**");
- (iv) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) a atualização monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado; e
- (vi) 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.

4.2. Taxa Substitutiva: Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA quando do pagamento de qualquer obrigação pecuniária, prevista neste Termo de Securitização, aos Titulares dos CRI, será utilizada, para fins de cálculo da Atualização Monetária, a variação do último número-índice divulgado. Caso a indisponibilidade do IPCA persista por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído: (i) pela taxa que vier legalmente a substituí-lo; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Securitizadora e a Devedora, sobre o novo parâmetro a ser aplicado.

4.2.1. Na hipótese de utilização, para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias, previstas neste Termo de Securitização, devidas aos Titulares dos CRI, da variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, nos termos da Cláusula 4.2 acima, não serão devidas quaisquer compensações financeiras aos Titulares dos CRI.

4.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial, referida no subitem "(ii)" da Cláusula 4.2 acima, esta não será mais realizada, e o número-índice do IPCA divulgado passará, novamente, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária.

4.2.3. Caso: (i) não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre Titulares dos CRI, Securitizadora e Devedora; (ii) a Assembleia Especial, referida no subitem "(ii)" da Cláusula 4.2 acima não seja instalada; ou, ainda, caso instalada, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação, a Devedora deverá pagar à Securitizadora a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerada a variação do último

valor do número-índice do IPCA divulgado oficialmente para fins de cálculo da atualização monetária dos CRI, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, contados dos seguintes eventos aquele que ocorrer primeiro: (a) da data de encerramento da Assembleia Especial, referida no subitem "(ii)" da Cláusula 4.2 acima, ou da data em que esta deveria ter ocorrido; ou, (b) se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

4.3. Juros Remuneratórios: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, equivalente a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de cálculo, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo:

J = o valor dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$Fator Juros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{dcp}{360}} \right] \right\}$$

Onde:

i = 10,0000% (dez inteiros por cento);

dcp = conforme definido acima.

4.3.1. Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma disposto na tabela constante no **Anexo II** a este Termo de Securitização, sendo a primeira Data de Pagamento em 19 de abril de 2023 e a última na Data de Vencimento dos CRI.

4.3.2. Fará jus aos Juros Remuneratórios aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Pagamento, conforme previsto Termo de Securitização.

4.4. Amortização Ordinária: O Valor Nominal Unitário Atualizados CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado, mensalmente conforme

datas e valores indicados na tabela constante no **Anexo II** a este Termo de Securitização. Sendo o primeiro pagamento de amortização devido no 1º (primeiro) mês a conta da Data da Emissão, na data de 19 de abril de 2023. O cálculo será realizado com base na fórmula a seguir:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Sendo:

AMi = corresponde ao Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

Tai = corresponde a i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no **Anexo II** a este Termo de Securitização.

5. DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Registro Automático de Distribuição: Nos termos da alínea "a" do inciso VIII do artigo 26 da Resolução CVM 160, a oferta pública dos CRI será: (i) submetida ao rito de registro automático de distribuição, não estando sujeita, portanto, à análise prévia da CVM; e (ii) destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

5.2. Requisitos e Condições do Registro Automático: Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

5.2.1. Nos termos do §1º do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder deverá assegurar que o potencial investidor esteja ciente, no ato de subscrição dos CRI, de que: (i) foi dispensada a divulgação de prospecto para realização da Oferta; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e suas condições; e (iii) a negociação dos CRI em mercado secundário deve observar as restrições previstas na Cláusula 5.9 abaixo.

5.3. Regime de Colocação: O Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação, conforme disposto no Contrato de Distribuição.

5.4. Esforços de Venda: Os esforços de venda dos CRI poderão ser realizados a partir do início Período de Oferta a Mercado, mediante divulgação do Aviso ao Mercado, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) do Coordenador Líder; (ii) da Securitizadora; (iii) da B3; e (iv) da CVM.

5.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.4 acima, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI só será possível após o início do Período de Distribuição.

5.4.2. Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SRE e para a B3, a versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

5.5. Período de Distribuição: O período de distribuição dos CRI inicia-se após, cumulativamente: (i) obtenção do registro da oferta pública; e (ii) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (a) do Coordenador Líder; (b) da B3; e (c) da CVM.

5.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.5 acima, uma vez que a Oferta será submetida ao Registro Automático de Distribuição, o Aviso ao Mercado e o Anúncio de Início de Distribuição poderão ser divulgados na mesma data.

5.5.2. Na hipótese da Cláusula 5.5.1 acima, nos termos do §4º do artigo 59 da Resolução CVM 160, caso o início do Período de Oferta a Mercado coincida com o início do Período de Distribuição, a Oferta deverá permanecer em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI tiverem sido distribuídos em prazo anterior.

5.5.3. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar para a SRE e para a B3, a versão eletrônica do Anúncio de Início de Distribuição, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termo.

5.6. Colocação dos CRI: A efetiva liquidação da integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pelo Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI.

5.6.1. Caso qualquer das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI não seja integralmente atendida no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de assinatura deste Termo de Securitização, prorrogável por um único período de igual duração, a Oferta será cancelada, pelo Coordenador Líder, e os demais Documentos da Operação serão rescindidos de pleno direito, com efeitos *ex tunc*.

5.6.2. Nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, na hipótese prevista na Cláusula 5.6.1 acima, a Devedora ficará responsável pelo reembolso de todas e

quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelo Coordenador Líder, inclusive as Despesas *Flat*, desde que devidamente comprovadas.

5.7. Distribuição Parcial: Será possível a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73, 74 e 75 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial e do Contrato de Distribuição).

5.8. Encerramento e Resultado da Oferta: O resultado da Oferta deve ser divulgado no Anúncio de Encerramento da Distribuição, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para encerramento da Oferta, qual seja 31 de março de 2023; ou (ii) a colocação da integralidade dos CRI.

5.9. Restrições à Negociação: Nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI, subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, deverá observar as seguintes condições:

(i) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto na Cláusula 5.8 acima; e

(ii) os CRI poderão ser negociados, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados ao público em geral, em mercado secundário regulamentado, após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto na Cláusula 5.8 acima.

5.9.1. Não haverá restrição de negociação dos CRI entre Investidores Profissionais.

5.10. Ambiente de Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

5.10.1. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se ela falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos anteriormente previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

5.11. Formador de Mercado: Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta,

5.11.1. Não obstante o disposto na Cláusula 5.11 acima, a Securitizadora declara que o Coordenador Líder recomendou a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI.

5.12. Subscrição e Integralização: Os CRI são integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI: A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar o resgate antecipado da totalidade (e não menos que a totalidade) dos CRI, caso a Devedora realize o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 5ª do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, o qual apenas poderá ocorrer a partir de 1º de janeiro de 2024 (inclusive), de modo que o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, o qual refletirá o valor pago pela Devedora à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, deverá corresponder ao maior entre (a) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (a.i) da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou na última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento, (a.ii) eventuais encargos moratórios que sejam devidos pela Devedora e (a.iii) de prêmio equivalente a 3,0% (três por cento) multiplicado pelo valor a ser resgatado.

6.1.1. Os Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário serão comunicados sobre o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI por meio de comunicado publicado no site da Securitizadora (<https://virgo.inc>), com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para efetiva realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, informando: (i) o valor a ser pago a título de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; (ii) a data em que se efetivará o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a qual deverá corresponder ao 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais; e (iii) eventuais informações consideradas relevantes, pela Securitizadora, para conhecimento dos Titulares dos CRI.

6.1.2. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do evento de resgate.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária dos CRI: A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretroatável, realizar a amortização extraordinária dos CRI caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 5ª do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária**"), a qual apenas poderá ocorrer a partir de 19 de julho de 2023 (inclusive), observado o limite máximo de 98% (noventa e oito inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de modo que o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária, o qual refletirá o valor pago pela Devedora à Securitizadora a título de amortização extraordinária das Notas Comerciais, deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na data em que for efetivado a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, acrescido: (i) dos Juros Remuneratórios, calculado desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo do Resgate Antecipado Facultativo Total

dos CRI (exclusive); (ii) dos encargos moratórios, se houver; (iii) de eventuais despesas ou obrigações pecuniárias vencidas e não pagas referentes aos CRI; e (iv) de prêmio *flat* equivalente a 3,00% (três inteiros por cento) incidente sobre o montante resultante dos acréscimos tratados nos subitens "(i)" e "(ii)" acima.

7.1.1. A data para realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil e uma Data de Pagamento.

7.1.2. Os Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário serão comunicados sobre a Amortização Extraordinária dos CRI por meio de comunicado publicado no site da Securitizadora (<https://virgo.inc>), com, no mínimo, 03 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para efetiva realização da Amortização Extraordinária, informando: (i) o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária dos CRI; (ii) a data em que se efetivará a Amortização Extraordinária dos CRI, a qual deverá corresponder ao 2º (segundo) Dia Útil seguinte à data da amortização extraordinária das Notas Comerciais; e (iii) eventuais informações consideradas relevantes, pela Securitizadora, para conhecimento dos Titulares dos CRI.

7.1.3. A Securitizadora deverá informar à B3, por meio de correspondência em que conste a ciência do Agente Fiduciário, sobre a realização da Amortização Extraordinária dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data do evento de resgate.

8. RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses:

- (i) vencimento antecipado das obrigações oriundas da Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Automático;
- (ii) declaração de vencimento antecipado, pelos Titulares dos CRI, das obrigações oriundas da Notas Comerciais, em razão de ocorrência de qualquer dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático; ou
- (iii) vencimento antecipado das obrigações oriundas da Notas Comerciais na hipótese prevista na Cláusula 8.1.4 abaixo.

8.1.1. O vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais, conforme disposto no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, e consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, sujeitará a Devedora ao resgate da totalidade das Notas Comerciais, com o subsequente cancelamento, pelo saldo devedor atualizado dos CRI, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI e a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a ser pago em até 02 (dois) Dias Úteis

contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas, a apuração do valor devido aos Titulares dos CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos encargos moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive).

8.1.3. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência da Emissão e dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares dos CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou as Avalistas ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito da emissão das Notas; e (ii) a excussão das Garantias, aplicando o produto de tal débito, procedimento judicial, venda ou excussão na amortização ou liquidação dos CRI.

8.1.4. Em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

8.2. Eventos de Resgate Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou consulta aos Titulares dos CRI, na ocorrência dos Eventos de Resgate Antecipado Automático, conforme previstos na Cláusulas 6.1.1 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, respeitados os eventuais prazos de cura aplicáveis no referido instrumento.

8.2.1. Em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Resgate Antecipado Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário conforme o caso deverá imediatamente, ou no máximo em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares dos CRI informando-os acerca do Evento de Resgate Antecipado.

8.3. Eventos de Resgate Antecipado Não Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, conforme previstos na Cláusula 6.1.2 do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverá:

(i) em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observadas formalidades previstas neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, observando-se os quóruns previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização; e

(ii) em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, enviar notificação à Devedora a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Resgate Antecipado Não Automático.

8.3.1. Caso, por qualquer motivo, não ocorra Assembleia Especial referida no inciso "(ii)" da Cláusula 8.3 acima, em segunda convocação, ou, em caso de insuficiência do quórum necessário para a deliberação, em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

9. GARANTIAS

9.1. Garantia dos CRI: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Securitizadora.

9.1.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante do patrimônio da Securitizadora, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

9.2. Garantias dos Créditos Imobiliários: Não obstante o disposto na Cláusula 9.1 acima, os Créditos Imobiliários abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e garantias e a Securitizadora, no quais se sub-rogará a Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, de modo que os CRI gozarão, indiretamente, do Aval, da Alienação Fiduciária dos Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Seguro Patrimonial e da Fiança Estrangeira.

10. PATRIMÔNIO SEPARADO, REGIME FIDUCIÁRIO E APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS

10.1. Patrimônio Separado: Nos termos do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora, constitui patrimônio destinado especificamente ao pagamento das obrigações oriundas dos CRI, composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) pela Conta Centralizadora; (iii) pelos recursos que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas e às Garantias); (iv) pelas Aplicações Financeiras; (v) pelos recursos mantidos nas Aplicações Financeiras Permitidas (incluindo aqueles referentes ao Fundo de Despesas e às Garantias); (vi) pelas Garantias; e (vii) pelos respectivos bens, direitos e/ou garantias decorrentes dos itens "(i)" a "(vii)" anteriores.

10.1.1. O Patrimônio Separado é titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados, de titularidade Securitizadora, decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis.

10.1.2. Não será permitida a substituição dos Créditos Imobiliários, exceto nas hipóteses previstas no §3º do artigo 18 da Resolução CVM 60, desde que: (i) sejam preservadas as demais disposições estabelecidas neste Termo de Securitização; (ii) não seja alterada, para menor, a Remuneração; (iii) não seja alterado o montante total dos Créditos Imobiliários; e (iv) não seja postergado o cronograma da Operação.

10.1.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos, no âmbito da Emissão, contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.1.4. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, observadas as formalidades e procedimentos previstas na Lei 14.430 e na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

10.1.5. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

10.1.6. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.7. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente.

10.1.8. A Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

10.2. Regime Fiduciário: Nos termos previstos da Lei 14.430 e mediante declaração prestada pela Emissora na forma do **Anexo X** ao presente Termo de Securitização, fica instituído, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre Patrimônio Separado.

10.2.1. O presente Termo de Securitização será registrado, pela Emissora, na entidade autorizada pelo BACEN e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de instituição do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

10.2.2. O Patrimônio Separado, sobre o qual foi instituído o Regime Fiduciário: (i) será mantido apartado do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a liquidação integral dos CRI; (ii) será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas; (iii) não responderá em face dos credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (iv) não será passível de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (v) responderá somente pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.3. Aplicações Financeiras Permitidas: Todos os recursos oriundos dos Patrimônio Separado poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas pela Securitizadora.

10.3.1. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado.

10.3.2. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das Aplicações Financeiras Permitidas, 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.

10.3.3. A Emissora poderá se utilizar dos créditos tributários gerados pelos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

11. EMISSORA

11.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato, declara e garante que:

- (i) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM, nos termos da Resolução CVM 60;
- (ii) seu registro na CVM está atualizado, bem como não apresenta pendências para com esta entidade;
- (iii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações estabelecidas no presente Termo de Securitização ou para a realização da Emissão;
- (iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à realização da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (v) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (vi) está ciente e concorda com todos os termos, os prazos, as cláusulas e as condições do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação;
- (vii) verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização
- (viii) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI;
- (ix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) o estatuto social da Emissora; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (d) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades; (e) qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Securitizadora e/ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos;
- (xi) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não irão resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou documento do qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; (b) criação de qualquer

ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (c) rescisão de qualquer dos contratos ou instrumentos referidos no subitem "(a)" anterior;

(xii) não é do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização;

(xiii) ao que cumpre à Emissora analisar, o lastro dos CRI, ou seja, os Créditos Imobiliários, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xiv) os Créditos Imobiliários destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(xv) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(xvi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, conforme indicados nos Documentos da Oferta;

(xvii) recebeu laudos de avaliação e perícia técnica sobre os Imóveis, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(xviii) recebeu opinião legal sobre a estrutura da Operação, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação desta, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;

(xix) não tem conhecimento da existência de: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, que tenha um Efeito Adverso Relevante e/ou visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(xx) não tem conhecimento de existência de procedimento judicial, criminal, administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, judicial ou criminal que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xxi) não omitiu, nem omitirá, nenhum fato, de qualquer natureza, que possa resultar em Efeito Adverso Relevante na situação econômico-financeira da Emissora;

(xxii) não realiza negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados, com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiii) respeita as leis e a regulamentação, nacional ou estrangeira, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção;

(xxiv) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as Legislação Anticorrupção;

(xxv) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Securitizadora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção;

(xxvi) adota programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, visando a garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção;

(xxvii) conhece e entende as disposições da Legislação Anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam a Legislação Anticorrupção destes, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com referidas leis;

(xxviii) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas;

(xxix) adota as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção;

(xxx) observa e cumpre, bem como envida os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, cumpram a Legislação Socioambiental;

(xxxi) até a presente data, não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xxxii) até a presente data, está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

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

(xxxiv) não tem conhecimento de eventuais conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores.

11.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação.

11.1.2. A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações constantes da legislação e regulamentação aplicável, bem como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;

(ii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(iii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(iv) manter em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou assegurar que referido serviço seja mantido;

(v) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(vi) cumprir, fielmente, naquilo que lhe couber: (a) todas as disposições previstas neste Termo de Securitização, no limite de sua responsabilidade; (b) as obrigações previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, nos Contratos de Alienação e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (c) as obrigações previstas nos demais Documentos da Operação;

(vii) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente,

comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(viii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem os registros dos Titulares de e de transferência dos CRI;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos em perfeita ordem controles de presença e das atas de Assembleia Especial;

(x) cumprir e fazer cumprir todas as deliberações aprovadas pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial;

(xi) verificar a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais não estão registrados, nos competentes cartórios de registro de imóveis ou cartórios de registro de títulos e documentos, conforme aplicável;

(xii) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado;

(xiii) zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(xiv) administrar o Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização, na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, conforme aplicáveis, devendo, inclusive, mas não apenas:

(a) promover as diligências necessárias à manutenção da regularidade do Patrimônio Separado, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização Ordinária, da Remuneração e de eventuais Encargos Moratórios aos Titulares dos CRI, observado que, eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado;

(b) manter o registro contábil do Patrimônio Separado independente do restante de seu patrimônio; e

(c) elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias após o término do Exercício Social do Patrimônio Separado;

(xv) contratar e manter contratados, com os recursos do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado, conforme aplicável, todos os prestadores de serviços necessários à

manutenção dos CRI, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Agente Liquidante, o Custodiante e o Escriturador;

(xvi) fiscalizar os serviços prestados: (a) pelos prestadores de serviços referidos neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável; e (b) por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis, em face da CVM, pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação;

(xvii) adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados, para si ou em benefício do Patrimônio Separado, no âmbito da Emissão, cumprem as exigências dos incisos I a III do artigo 36 da Resolução CVM 60;

(xviii) efetuar, com recursos do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado, conforme aplicável, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, inclusive aquelas que sejam necessárias para proteger os direitos, as garantias e as prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, as quais compreendem, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações, previstos neste Termo de Securitização ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) emissão de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessários ao desempenho das funções de agente fiduciário dos CRI; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis, inclusive, em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações a serem fornecidas pela Devedoras, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(xix) pagar, com recursos do Patrimônio Separado, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 60, quando estas não forem decorrentes de conduta imputada à Emissora;

(xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxi) submeter, na forma da lei, as contas e demonstrações contábeis relacionadas ao Patrimônio Separado, ao exame do Auditor Independente, bem como observar a regra de rodízio dos auditores independentes, conforme regulamentação aplicável;

(xxii) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado; (b) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (c) a cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão

(xxiii) indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, administração temerária ou, ainda, desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão judicial transitada em julgado;

(xxiv) enviar ao Agente Fiduciário o organograma do Grupo Econômico da Emissora, no encerramento de cada Exercício Social do Patrimônio Separado;

(xxv) enviar ao Agente Fiduciário todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual solicitados pelo Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, em até 30 (trinta) dias da data do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório;

(xxvi) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e as seguintes informações, sempre que solicitado, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário:

(a) cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos neles previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(c) qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(xxvii) encaminhar ao Agente Fiduciário, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleia geral, reunião do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

(xxviii) encaminhar ao Agente Fiduciário, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, relacionada à Emissão;

(xxix) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento, pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e na regulamentação aplicável;

(xxx) informar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou Evento de Resgate Antecipado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do seu conhecimento, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, das garantias, das prerrogativas e dos direitos vinculados aos bens, às garantias e aos direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxxii) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou da sua identificação de tal fato pela Emissora, conforme aplicável;

(xxxiii) divulgar a ocorrência de fatos relevantes, nos termos e na forma estabelecidos na Resolução CVM 60;

(xxxiv) manter em sua página na rede mundial de computadores (<https://virgo.inc>), um informe mensal dos CRI, a contar da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme Suplemento "E" da Resolução CVM 60;

(xxxv) manter válidos e regulares as licenças, as autorizações, as aprovações ou os alvarás, necessários ao seu regular funcionamento, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xxxvi) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxxvii) manter seus livros contábeis e societários, em local adequado, em perfeita ordem, regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na

forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;

(xxxviii) envidar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria;

(xxxix) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou, conforme aplicável, assegurar que estes sejam questionados na esfera administrativa ou judicial;

(xl) em conjunto com suas subsidiárias, seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, durante a vigência deste Termo de Securitização, não violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção;

(xli) observar e cumprir, bem como envidar os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, durante a vigência deste Termo de Securitização cumpram a Legislação Socioambiental;

(xlii) cumprir com todas as obrigações e as vedações previstas na Resolução CVM 60, aplicáveis à Emissão; e

(xlili) cumprir com todas as obrigações e as vedações previstas na Resolução CVM 160, com relação à Oferta.

11.2.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado devidamente apuradas em decisão judicial transitada em julgado.

11.3. Remuneração da Emissora: A Emissora fará jus ao recebimento da seguinte remuneração:

(i) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), pela Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e

(ii) R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), pela administração do Patrimônio Separado, a ser pago mensalmente, devendo o primeiro pagamento ocorrer na primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

11.3.1. A Taxa de Administração será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier

a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

11.3.2. Os valores devidos no âmbito da Cláusula 11.3 serão acrescidos dos seguintes de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na respectiva data de cada pagamento.

11.3.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.3.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e esteja em curso Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de serem ressarcidos pela Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões e registros em órgãos públicos contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

11.4. Vedações à Emissora: Nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60, é vedado à Emissora, no âmbito da Emissão:

- (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões;
- (ii) prestar garantias utilizando os bens ou direitos vinculados à Emissão;
- (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente não vinculada à Emissão;
- (iv) adiantar rendas futuras aos Titulares dos CRI;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados com a Emissão;
- (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome do Patrimônio Separado; e

(vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI.

11.5. Substituição da Emissora: Não obstante as obrigações da Securitizadora previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicáveis, na ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 20 (vinte) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, o que ocorrer primeiro, observada a Cláusula 14 abaixo, uma Assembleia Especial fins de deliberação pela substituição, ou não, da Emissora:

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, e desde que decorrente de dolo ou culpa exclusiva da Emissora, de obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado, poderá ocorrer, se aprovado, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação a ser encaminhada pelo Agente Fiduciário;

(ii) caso se prove falsa qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização; e

(iii) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Resolução CVM 17, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, em face da Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

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

(ii) aceita integralmente o disposto neste Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) o representante legal que assina este Termo de Securitização tem poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e,

sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, normas e legislação aplicáveis;

(vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização, os Contratos de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento de Emissão das Notas Comerciais não estão registrados, nos competentes cartório de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos, conforme aplicável. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes dos contratos de garantia dos Imóveis alienados fiduciariamente, os imóveis são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (iii) a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros

(vii) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(viii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(ix) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário dos CRI, conforme solicitados à Emissora;

(x) respeita as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção;

(xi) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado;

(xii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada;

- (xiii) observa e cumpre, bem como envida os melhores esforços para que seus diretores e os membros do conselho de administração da Emissora, cumpram a Legislação Socioambiental;
- (xiv) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Securitizadora, conforme descrito no **Anexo XI** a este Termo de Securitização;
- (xvi) não possui qualquer relação com a Emissora, com a Devedora ou com as Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xvii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução da CVM 17, conforme disposta na declaração descrita no **Anexo VIII** a este Termo de Securitização; e
- (xviii) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis do agronegócio de eventuais emissões realizadas pela Emissora ou integrante de seu Grupo Econômico, em que atua e venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

12.3. Deveres e Obrigações do Agente Fiduciário: Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, por meio das informações encaminhadas pela Emissora;
- (iv) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista no texto da Resolução CVM 17;
- (v) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens outorgados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (viii) examinar proposta de substituição de bens outorgados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (x) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora ou no Patrimônio Separado;
- (xi) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br);
- (xii) solicitar, conforme o caso e quando tiver ciência pelos documentos encaminhados pela Securitizadora, à Devedora o reforço das Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação
- (xiii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou o domicílio da Emissora e/ou da Devedora, bem como a localidade dos bens outorgados em garantia;
- (xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;
- (xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma da Cláusula 14 abaixo;
- (xvii) comparecer às Assembleias Especiais, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xviii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão com a Emissora e o Escriturador;

(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência, conforme previsto no texto na Resolução CVM 17;

(xxi) prestar contas à Emissora das despesas necessárias à salvaguarda dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, que serão imputadas ao Patrimônio Separado;

(xxii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para a Emissão, os fatos relevantes, ocorridos durante o referido exercício, relativos aos CRI, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no texto da Resolução CVM 17;

(xxiii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xxiv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração dos Patrimônio Separado; e

(xxv) promover, na forma em que dispuser este Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado.

12.3.1. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e das atribuições estabelecidas neste instrumento, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.

12.3.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça.

12.3.3. O Agente Fiduciário verificará a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de assegurar a veracidade, completude, consistência, correção e suficiência das informações constantes neste Termo de Securitização.

12.3.4. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até: (i) a Data de Vencimento dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial.

12.3.5. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Operação que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se a tão-somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos 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 dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI.

12.3.6. Os atos ou manifestações, por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI 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 dos CRI reunidos em Assembleia Especial, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devam ser praticadas independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

12.4. 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 ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.4.1. Conforme artigo 27 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial, a que se refere a Cláusula 12.4 acima, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares dos CRI dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo acima referido, caberá à Emissora efetuar-la.

12.4.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do presente Termo de Securitização e à manifestação da CVM acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.4.3. Na hipótese de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, comprometendo-se a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora por meio dos recursos integrantes do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e das atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, a seguinte remuneração: (i) pela implantação dos CRI, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) pela prestação dos serviços prestados durante a vigência dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização, no valor anual de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em até 1 (um) Dia Útil, contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais verificações devidas a cada semestre até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

12.5.1. Caso não haja integralização dos CRI e a Oferta seja cancelada, a parcela anual descrita no item "(ii)" da Cláusula 12.5 acima será devida a título de "*abort fee*".

12.5.2. A remuneração prevista na Cláusula 12.5 acima não inclui a eventual assunção da administração do Patrimônio Separado dos CRI.

12.5.3. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, seja por força de evento atinente à Emissora ou à Devedora, após a emissão dos CRI, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, ou necessidade de realização de Assembleia Especial, presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Operação ou análise e eventuais comentários na celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais), por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Operação, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega de relatório de horas, pelo Agente Fiduciário, à Emissora.

12.5.4. Para fins deste instrumento, a remuneração adicional prevista na Cláusula 12.5.3 acima, é aplicável para todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial e não somente à análise da minuta e participação presencial ou virtual desta, de modo que, referidas atividades, incluem, mas não se limitam a: (i) análise de edital; (ii) participação em *calls* ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia à Assembleia Especial; (iv) conferência de procuração de forma prévia à Assembleia Especial; e (v) confecção de aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial.

12.5.5. A remuneração do Agente Fiduciário, prevista neste Termo de Securitização, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, a qual será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

12.5.6. Em caso de inadimplemento ou caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com o pagamento de referida remuneração, ressalvado seu direito de a posteriori serem ressarcidos pela Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

12.5.7. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas anualmente pela variação positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas pro rata die, se necessário.

12.5.8. Os valores referidos acima serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; (iii) COFINS; e (iv) IRRF; (v) CSLL e outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas respectivas alíquotas vigentes a cada data de pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais.

12.5.9. 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*.

12.5.10. A Emissora ressarcirá, única e exclusivamente, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, o Agente Fiduciário de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, cópias, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega, à Emissora, dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.6. Outras Despesas Necessárias do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma acima prevista, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora na forma acima prevista ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens,

alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) Titular(es) dos CRI.

12.6.1. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) Titular(es) dos CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) Titular(es) dos CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela Devedora, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) Titular(es) dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) Titular(es) dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora ou pela Devedora, conforme o caso, permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) Titular(es) dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

12.7. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, pela imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial, convocada na forma prevista pela Cláusula 14 abaixo.

12.7.1. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.8. Assunção de Obrigações: Aquele que vier a substituir o Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, as atribuições e as responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.8.1. A alteração do Agente Fiduciário, em caráter permanente, deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12.9. Vedações ao Agente Fiduciário: Nos termos do artigo 33, §4º, da Resolução CVM 60, é vedado ao Agente Fiduciário ou suas Partes Relacionadas prestar quaisquer outros serviços para a Emissão, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

12.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

13. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

13.1. Agente Liquidante: O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, os quais serão executados por meio do sistema da B3.

13.1.1. A remuneração do Agente Liquidante está prevista na Cláusula 13.2.1 abaixo.

13.2. Escriturador: O Escriturador foi contratado pela Emissora para prestar os serviços de escrituração dos CRI, os quais serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificado, nos termos do disposto no parágrafo terceiro do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações.

13.2.1. Pelos serviços prestados, no âmbito das Cláusulas 13.1 e 13.2 acima, será devido ao Agente Liquidante e ao Escriturador o valor mensal de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil, contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI.

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

13.3.1. Pelos serviços prestados pelo Auditor Independente será devido: (i) o valor anual de R\$ 3.180,00 (três mil, cento e oitenta reais), pela auditoria do Patrimônio Separado, cuja primeira parcela deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até a integral liquidação dos CRI; e (ii) valor mensal de R\$ 200,00 (duzentos reais), pela contabilização do Patrimônio Separado, cuja primeira parcela deverá ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI.

13.3.2. A remuneração do Auditor Independente e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

13.4. Custodiante: O Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital ou física, conforme aplicável: (i) deste Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos; (ii) dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, cujas vias digitais serão encaminhadas ao Custodiante pela Emissora uma vez assinado o presente Termo de Securitização, até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

13.4.1. O Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI, devidamente assinada, e seus aditamento, e 01 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização, devidamente assinada, e seus aditamentos.

13.4.2. Para fins do disposto na Cláusula 13.4.1 acima, deverá a Securitizadora disponibilizar ao Custodiante quaisquer futuros aditamentos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva assinatura.

13.4.3. O Custodiante pode contratar depositário para os documentos que integram os Créditos Imobiliários, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos. Tais documentos são aqueles que a Emissora e o Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia.

13.4.4. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

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

13.4.6. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

13.4.7. Para fins do disposto na Resolução CVM 60 e Lei 14.430, a Securitizadora declara que: (i) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pelo Custodiante; (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Securitizadora; e (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, a qual caberá: (a) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação das Garantias.

13.4.8. O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, a qual, desde já, obriga-se a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação

ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

13.4.9. Para prestação dos serviços definidos no âmbito da Emissão, a remuneração devida ao Custodiante será a seguinte: (i) pelo registro e implantação da CCI no sistema da B3, será devida parcela única de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI; (ii) pela custódia da CCI e do Termo de Securitização, será devido o montante de R\$ 8.000,00, (oito mil reais), a ser pago em parcelas anuais, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

13.4.10. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro-rata die*, se necessário, e serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração em questão, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.4.11. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Vórtx Serviços Fiduciários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

13.4.12. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.4.13. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

13.5. Substituição dos Prestadores de Serviços: Exceto pelo Agente Liquidante, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, os quais poderão ser substituídos, sem necessidade de qualquer formalidade adicional, caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir os

prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14.5.2 abaixo.

13.5.1. Exceto pela substituição do Agente Liquidante, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, caso ocorra quaisquer a substituição dos prestadores de serviço na forma da Cláusula 13.5 acima, este Termo de Securitização deverá ser objeto de aditamento em até 10 (dez) dias contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de referida substituição.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Competência: Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações neste Termo de Securitização, observado o disposto nesta Cláusula 14;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60;
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço, conforme descrito neste Termo de Securitização;
- (vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial;
- (vii) a substituição do Agente Liquidante, do Escriturador, da B3, do Custodiante, do Agente Fiduciário bem como de quaisquer outros prestadores de serviços;
- (viii) alteração da Remuneração; e
- (ix) declaração de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, em razão de ocorrência de qualquer Evento de Resgate Antecipado Não Automático, e consequente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

14.1.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a

Securitizadora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente de estes causarem prejuízos aos Titulares dos CRI ou à Devedora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Forma de Realização da Assembleia Especial: Admite-se a realização da Assembleia Especial de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial, conforme estabelecido pela Resolução CVM 81.

14.2.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

14.2.2. O Titular dos CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

14.2.3. Realizada a Assembleia Especial de modo parcial ou exclusivamente digital, a ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

14.3. Convocação: A Assembleia Especial pode ser convocada, a qualquer tempo, por iniciativa: (i) da Securitizadora; (ii) do Agente Fiduciário; ou (iii) mediante solicitação de Titulares dos CRI que detenham, no mínimo, 50% (cinco por cento) de participação no Patrimônio Separado.

14.3.1. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 14.3 acima deve: (i) ser dirigida à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI.

14.3.2. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial far-se-á mediante publicação de edital, no *website* da Securitizadora (<https://virgo.inc>) e envio, pela Securitizadora, do edital de convocação aos Titulares dos CRI por meio eletrônico ou postagem, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação exceto se de

outra forma prevista neste Termo de Securitização. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial não apresentar quórum para instalação, em primeira convocação, dever-se-á realizar uma nova e única publicação de segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.3.3. O edital de convocação acima também: (i) deverá ser encaminhado pela Securitizadora a cada Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; e (ii) ser disponibilizado na mesma data ao Agente Fiduciário.

14.3.4. A convocação da Assembleia Especial deve conter, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade desta ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI podem acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação dos Titulares do CRI.

14.3.5. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial a distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar a distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a esta será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital, sendo referidas informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares dos CRI.

14.3.6. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular dos CRI.

14.3.7. A convocação também poderá ser feita pelo Agente Fiduciário, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail),

14.3.8. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Lei 11.076, na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, os quais poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não,

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

14.3.9. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial em que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4. Instalação: Sem prejuízo dos quóruns específicos previstos ao longo deste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial. Será considerada devidamente instalada a Assembleia Especial em que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de sua efetiva convocação.

14.4.1. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao representante do Agente Fiduciário; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

14.4.2. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar da Assembleia Especial, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.4.3. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão comparecer a toda a Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.4.4. Cada CRI em Circulação corresponderá a 01 (um) voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.4.5. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo.

14.4.6. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

14.5. Quórum de Deliberação (Geral): Exceto se de outra forma aqui prevista, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou pelos votos favoráveis dos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes, em segunda convocação, sendo que somente poderão votar os Titulares dos CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial, salvo se: (i) a regulamentação aplicável

estabelecer quórum mínimo superior; ou (ii) se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização.

14.5.1. As demonstrações contábeis do patrimônio separado que não contiverem ressalvas podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI.

14.5.2. É vedada a troca dos prestadores de serviço contratados no âmbito desta Emissão sem que haja a prévia deliberação da Assembleia Especial, exceto pelo Agente Liquidante, Custodiante, Escriturador e Auditor Independente, sendo que este poderá ser substituído, sem necessidade de qualquer formalidade adicional.

14.6. Validade e Eficácia das Deliberações: As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas, eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

14.6.1. Independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.6.2. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

14.7. Alteração Autorizada do Termo de Securitização: Este Termo de Securitização e os demais documentos vinculados à Oferta poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que e somente quando tal alteração decorra exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento das exigências expressas da B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; (iii) de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

14.8. Exercício dos Direitos Oriundos das Notas Comerciais: Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 14, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

14.8.1. A Assembleia Especial, mencionada na Cláusula 14.8 acima, deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, manifestar-se frente à Devedora, nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

14.8.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito da emissão das Notas Comerciais conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial, mencionada na Cláusula 14.8 acima, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.8.3. O disposto na Cláusula 14.8.2 acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário não poderão permanecer silentes, de forma que caso os Titulares dos CRI fiquem silentes ou não decidam a respeito, ocasionam a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência e ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias, contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, ou que tais eventos tenham se tornado públicos, o que ocorrer primeiro, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração por uma nova securitizadora e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

15.1.1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, e assumida a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias corridos contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia para deliberação sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado ou a administração do Patrimônio Separado por outra companhia securitizadora. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.1.2. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.1.3. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial, de que trata a Cláusula 15.1.1 acima, não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial, de que trata a Cláusula 15.1.1 acima, seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.1.4. Na Assembleia Especial mencionada na a Cláusula 15.1.1 acima, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra instituição administradora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

15.2. Outras Hipóteses de Liquidação do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado também poderá ser liquidado na forma que segue:

(i) automaticamente, na Data de Vencimento dos CRI ou eventual Resgate Antecipado dos CRI; ou

(ii) após o vencimento dos CRI, na hipótese do não resgate integral dos CRI pela Securitizadora em razão de insuficiência de ativos ou em razão de insolvência da Securitizadora conforme o caso e previsto nas cláusulas acima, mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado em dação em pagamento aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário (em caso de assunção transitória da administração do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas acima) ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI, após deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, e (d) transferir os créditos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

15.3. Limitação ao Patrimônio Separado: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, na data da liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela Securitizadora.

15.3.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo que, desta forma, a realização dos direitos dos beneficiários dos CRI estará limitada aos créditos do Patrimônio Separado, bem como à execução de eventuais garantias atreladas aos Créditos Imobiliários.

15.3.2. Os rendimentos decorrentes Investimentos Financeiros Permitidos serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60.

15.4. Extinção do Regime Fiduciário: Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, tendo a Devedora acesso aos recursos remanescentes na Conta Centralizadora.

16. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS

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

- (i) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado e do Patrimônio Separado, inclusive aqueles referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos decorrentes do agronegócio, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) despesas com a estruturação, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (iii) despesas com registros, emissão, movimentação, utilização e fiscalização perante a CVM, B3, ANBIMA, Juntas Comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Securitizadora relacionada aos CRI, deste Termo de Securitização, dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários e dos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos destes;
- (iv) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora relacionada aos CRI e necessárias à realização de assembleia geral, na forma da regulamentação aplicável;
- (v) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (vi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (vii) todo e quaisquer custos inerentes à realização de Assembleia Especial, inclusive, mas não exclusivamente, à necessidade de locação de espaço para sua realização, bem como com a contratação de serviços extraordinários para a sua realização;
- (viii) remuneração de todas as verbas e tarifas devidas à instituição financeira onde se encontra aberta a Conta Centralizadora;
- (ix) custos de adequação de sistemas com o fim específico de gerir os créditos ou o Patrimônio Separado dos CRI, bem como os índices e critérios de elegibilidade, se houverem, inclusive aqueles necessários para acompanhar as demonstrações financeiras do patrimônio separado; as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, Escriturador, Custodiante, 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 das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, serão pagas pelos Titulares dos CRI;
- (x) as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, fotocópias, despesas cartorárias, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos e/ou

conference call, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Securitizadora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora;

(xi) 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;

(xii) 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: forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

(xiii) 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

(xiv) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

16.1.1. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 16.1 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.

16.1.2. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas relacionados ao Patrimônio Separado e/ou aos CRI com recursos próprios.

16.1.3. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula: (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Devedora, com recursos descontados do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários; e (ii) as despesas ordinárias e recorrentes vinculadas à Emissão, conforme indicadas no "Anexo III" ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, bem como demais despesas da Emissão, também serão pagas diretamente pela Emissora, porém: (a) prioritariamente com os recursos do Fundo de Despesas; e (b) caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de cobrança pela Emissora neste sentido; e (c)

caso não ocorra o pagamento pela Devedora, com recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

16.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas cláusulas acima, e sem prejuízo de buscar o ressarcimento de tais despesas contra a Devedora, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusulas 16.1 acima;
- (ii) 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
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

16.2.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

16.2.2. Em razão do quanto disposto no item "(ii)" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora e/ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos do Patrimônio Separado; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora 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 do Patrimônio Separado; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos.

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

16.3.1. Será devida à Securitizadora, pela Devedora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora homem de trabalho, em caso de necessidade de execução de garantias dos CRI, elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleia Especial, limitados a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por evento; (ii) R\$ 1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável; e (iii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por ação judicial que envolva a Devedora, as Avalistas e a Securitizadora no polo passivo até a efetiva extinção da ação.

16.4. Fundo de Despesas: Será constituído um fundo de despesas na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos prestadores de serviços, às despesas incorridas pela Operação e administração do Patrimônio Separado, conforme indicadas no "Anexo III" ao Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, mediante retenção do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, pela Emissora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do montante de R\$ 50.178,66 (cinquenta mil, cento e setenta e oito reais e sessenta e seis centavos).

16.4.1. Nas respectivas Datas de Verificação dos Fundos, a Securitizadora fará a verificação dos recursos mantidos a título de Fundo de Despesas. Caso seja verificado pela Securitizadora, em qualquer Data de Verificação do Fundo, que o montante atinente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas não está sendo atendido, a Emissora comunicará à Devedora, no mesmo dia, e de forma escrita, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre a necessidade de ser feita a recomposição do Fundo de Despesas, devendo a Devedora realizar a recomposição do Fundo de Despesas em até 02 (dois) Dias Úteis da comunicação que lhe for feita pela Securitizadora neste sentido, mediante depósito e/ou transferência na Conta Centralizadora do montante necessário para recompor integralmente o Valor de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)

16.4.2. Nos termos do Instrumento de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora poderá solicitar à Securitizadora que a recomposição do Fundo de Despesas seja realizada mediante utilização de recursos mantidos na Conta Vinculada, observado procedimento previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

16.5. Insuficiência do Fundo de Despesas e do Patrimônio Separado: Toda e qualquer Despesa deverá ser suportada com os recursos que formam o Patrimônio Separado caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas para tanto, de modo que a responsabilidade da Securitizadora se limita aos recursos disponíveis no Patrimônio Separado e, caso estes sejam insuficientes para arcar com as Despesas, a Devedora deverá realizar o pagamento das referidas em até 05 (cinco)

Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido. Se ainda insuficiente, tais Despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Devedora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de Garantias para pagamento destas Despesas, prioritariamente ao pagamento dos CRI.

16.5.1. Caso qualquer dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais as despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração que o Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

16.5.2. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todas as despesas incorridas com a Emissão dos CRI, ainda existam recursos remanescentes do Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, para a conta bancária que venha a ser informada pela Devedora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

17. ORDEM DE PAGAMENTOS

17.1. Ordem de Pagamentos: A partir da primeira Data de Integralização dos CRI e até que ocorra a liquidação integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados à emissão das Notas Comerciais, obrigatoriamente, na seguinte ordem de alocação de recursos, conforme devidos e/ou necessários nas datas em que a Securitizadora for realizar quaisquer pagamentos aos Titulares dos CRI:

- (i) pagamento das Despesas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) pagamento de Encargos Moratórios;
- (iv) pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada já vencidos;
e
- (v) pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada.
- (vi)

18. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

18.1. Comunicações: Quaisquer notificações, cartas e informações entre a Emissora e o Agente Fiduciário deverão ser encaminhadas, da seguinte forma:

Para a Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Tabapuã n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi

CEP 04.533-004, São Paulo, SP

At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc; juridico@virgo.inc; monitoramento@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário

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

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

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br

18.1.1. As comunicações: (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio ou ainda por telegrama enviado aos endereços acima; e (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo.

18.1.2. A mudança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser imediatamente comunicada por escrito à outra Parte.

18.2. Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes da Operação que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI, inclusive aqueles que independam de aprovação destes, deverão ser veiculados, na forma de aviso, no *website* da Emissora (<https://virgo.inc>), devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) dias corridos antes da sua ocorrência.

18.2.1. As formalidades de publicidade, previstas na Cláusula 18.2 acima, poderão ser dispensadas quando a emissora comprovadamente houver notificado todos os Titulares dos CRI, obtendo deles declaração de ciência de atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

18.2.2. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

19. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

19.1. Tratamento Tributário: Nos termos da legislação concernente à matéria aplicável na Data de Emissão dos CRI, a tributação aplicável aos CRI e aos Titulares dos CRI encontra-se sumarizada no **Anexo VI** a este Termo de Securitização.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Irrevocabibilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

20.2. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pela Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora, exceto as decorrentes de leis, da regulação, erros materiais e exigências da CVM.

20.3. Assinatura Eletrônica: O presente Termo de Securitização poderá ser assinado por meios eletrônicos, digitais e/ou informáticos, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes em celebrar eventuais aditamentos, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, desde que seja estabelecida com certificação dentro dos padrões ICP - Brasil, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §1º do artigo 10º da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

20.4. Direitos das Partes: Os direitos da Emissora ou do Agente Fiduciário, previstos neste Termo de Securitização e nos Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica.

20.5. Tolerância e Concessões: A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade tanto da Emissora quanto do Agente Fiduciário.

20.5.1. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular, nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

20.5.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.6. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou

prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

20.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.9. Execução Específica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

20.10. Cessão: É vedada a promessa ou a cessão, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância dos Titulares dos CRI.

20.11. Presunção de Veracidade: O Agente Fiduciário e a Emissora não serão obrigados a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração uns dos outros ou ainda em qualquer documento ou registro que considerem autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. O Agente Fiduciário não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Fatores de Risco: O investimento em certificado de recebíveis do agronegócio envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, relacionados à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI. Portanto, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização.

22. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS, LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Resolução de Conflitos: As Partes comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

22.1.1. As disposições constantes na Cláusula 22.1 acima são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela

Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

22.2. Legislação Aplicável: A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da Cláusula 22.1 acima, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento.

22.2.1. Fica expressamente proibida e renunciada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas mencionadas na Cláusula 22.2 acima.

22.3. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, SP, 14 de março de 2023.

[As assinaturas encontram-se na próxima página.]

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

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
CPF: 353.261.498-77
daniel@virgo.inc

Nome: Nathalia Andrade Castro
CPF: 404.260.478-18
nathalia.castro@virgo.inc

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

Agente Fiduciário

Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73
af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Testemunhas:

Ulisses Fernando da Silva Santos Antonio
RG: 41.123.050-5 SSP/SP
CPF: 419.395.988-00
E-mail: ulisses.antonio@virgo.inc

Giovane Duarte Moreno
RG: 38.983.732-5 SSP/SP
CPF: 449.995.968-30
E-mail: giovane.moreno@virgo.inc

ANEXO I

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I. Apresentação

1. Em atendimento ao inciso XII do artigo 22 da Lei 14.430 e ao inciso V do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, sem prejuízo de outras características previstas no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais e na Escritura de Emissão de CCI, a Emissora apresenta as características dos Créditos Imobiliários, que compõem o Patrimônio Separado, conforme indicadas na tabela abaixo.

2. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

- a) Lastro: direitos creditórios imobiliários, oriundos das Notas Comerciais, representados pela CCI, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
- b) Devedora: **MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA.**, conforme qualificada no Termo de Securitização.
- c) Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 57.203.000,00 (cinquenta e sete milhões e duzentos e três mil reais);
- d) Garantias: a CCI foi emitida sem garantias real ou fidejussória, não obstante os Créditos Imobiliários contemplem a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e garantias, nos quais a Securitizadora se sub-rogará, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, de modo que os CRI gozarão, indiretamente, do Aval, da Alienação Fiduciária dos Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Seguro Patrimonial e da Fiança Estrangeira.
- e) Principais Características dos Créditos Imobiliários:
 - i) Prazo Total: 3.653 (três mil seiscientos e cinquenta e três) dias corridos, contados da data de emissão da CCI;
 - ii) Atualização Monetária: IPCA, conforme detalhado no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais;
 - iii) Data de Vencimento Final: 17 de março de 2033;

- iv) Encargos Moratórios: (iv.a) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (iv.b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento;
- v) Local de Pagamento: na forma descrita no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais.

ANEXO II

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

#	Data de aniversário	Data de pagamento	Juros	Amortização	tai
1	19/04/2023	19/04/2023	Sim	Sim	0,0985%
2	19/05/2023	19/05/2023	Sim	Sim	0,0904%
3	19/06/2023	21/06/2023	Sim	Sim	0,0942%
4	19/07/2023	19/07/2023	Sim	Sim	0,9255%
5	19/08/2023	21/08/2023	Sim	Sim	0,9362%
6	19/09/2023	20/09/2023	Sim	Sim	0,9441%
7	19/10/2023	19/10/2023	Sim	Sim	0,9489%
8	19/11/2023	21/11/2023	Sim	Sim	0,9601%
9	19/12/2023	20/12/2023	Sim	Sim	0,9653%
10	19/01/2024	19/01/2024	Sim	Sim	0,9768%
11	19/02/2024	21/02/2024	Sim	Sim	0,9853%
12	19/03/2024	20/03/2024	Sim	Sim	0,9878%
13	19/04/2024	19/04/2024	Sim	Sim	1,0029%
14	19/05/2024	21/05/2024	Sim	Sim	1,0088%
15	19/06/2024	19/06/2024	Sim	Sim	1,0212%
16	19/07/2024	19/07/2024	Sim	Sim	1,0273%
17	19/08/2024	21/08/2024	Sim	Sim	1,0401%
18	19/09/2024	19/09/2024	Sim	Sim	1,0499%
19	19/10/2024	21/10/2024	Sim	Sim	1,0566%
20	19/11/2024	20/11/2024	Sim	Sim	1,0699%
21	19/12/2024	19/12/2024	Sim	Sim	1,0770%
22	19/01/2025	21/01/2025	Sim	Sim	1,0908%
23	19/02/2025	19/02/2025	Sim	Sim	1,1016%
24	19/03/2025	19/03/2025	Sim	Sim	1,1025%
25	19/04/2025	23/04/2025	Sim	Sim	1,1235%
26	19/05/2025	21/05/2025	Sim	Sim	1,1316%
27	19/06/2025	20/06/2025	Sim	Sim	1,1466%
28	19/07/2025	21/07/2025	Sim	Sim	1,1551%
29	19/08/2025	20/08/2025	Sim	Sim	1,1706%
30	19/09/2025	19/09/2025	Sim	Sim	1,1831%
31	19/10/2025	21/10/2025	Sim	Sim	1,1923%
32	19/11/2025	19/11/2025	Sim	Sim	1,2087%
33	19/12/2025	19/12/2025	Sim	Sim	1,2185%

34	19/01/2026	21/01/2026	Sim	Sim	1,2355%
35	19/02/2026	20/02/2026	Sim	Sim	1,2493%
36	19/03/2026	19/03/2026	Sim	Sim	1,2531%
37	19/04/2026	22/04/2026	Sim	Sim	1,2779%
38	19/05/2026	20/05/2026	Sim	Sim	1,2893%
39	19/06/2026	19/06/2026	Sim	Sim	1,3080%
40	19/07/2026	21/07/2026	Sim	Sim	1,3200%
41	19/08/2026	19/08/2026	Sim	Sim	1,3395%
42	19/09/2026	21/09/2026	Sim	Sim	1,3559%
43	19/10/2026	21/10/2026	Sim	Sim	1,3691%
44	19/11/2026	19/11/2026	Sim	Sim	1,3899%
45	19/12/2026	21/12/2026	Sim	Sim	1,4039%
46	19/01/2027	20/01/2027	Sim	Sim	1,4257%
47	19/02/2027	19/02/2027	Sim	Sim	1,4443%
48	19/03/2027	19/03/2027	Sim	Sim	1,4525%
49	19/04/2027	22/04/2027	Sim	Sim	1,4399%
50	19/05/2027	19/05/2027	Sim	Sim	1,4561%
51	19/06/2027	21/06/2027	Sim	Sim	1,4802%
52	19/07/2027	21/07/2027	Sim	Sim	1,4975%
53	19/08/2027	19/08/2027	Sim	Sim	1,5227%
54	19/09/2027	21/09/2027	Sim	Sim	1,5449%
55	19/10/2027	20/10/2027	Sim	Sim	1,5642%
56	19/11/2027	19/11/2027	Sim	Sim	1,5915%
57	19/12/2027	21/12/2027	Sim	Sim	1,6120%
58	19/01/2028	19/01/2028	Sim	Sim	1,6408%
59	19/02/2028	21/02/2028	Sim	Sim	1,6668%
60	19/03/2028	21/03/2028	Sim	Sim	1,6858%
61	19/04/2028	19/04/2028	Sim	Sim	1,7210%
62	19/05/2028	19/05/2028	Sim	Sim	1,7457%
63	19/06/2028	21/06/2028	Sim	Sim	1,7790%
64	19/07/2028	19/07/2028	Sim	Sim	1,8057%
65	19/08/2028	21/08/2028	Sim	Sim	1,8412%
66	19/09/2028	20/09/2028	Sim	Sim	1,8740%
67	19/10/2028	19/10/2028	Sim	Sim	1,9041%
68	19/11/2028	21/11/2028	Sim	Sim	1,9432%
69	19/12/2028	20/12/2028	Sim	Sim	1,9758%
70	19/01/2029	19/01/2029	Sim	Sim	2,0177%
71	19/02/2029	21/02/2029	Sim	Sim	2,0573%
72	19/03/2029	21/03/2029	Sim	Sim	2,0863%
73	19/04/2029	19/04/2029	Sim	Sim	2,1409%
74	19/05/2029	21/05/2029	Sim	Sim	2,1816%
75	19/06/2029	20/06/2029	Sim	Sim	2,2321%
76	19/07/2029	19/07/2029	Sim	Sim	2,2766%

77	19/08/2029	21/08/2029	Sim	Sim	2,3314%
78	19/09/2029	19/09/2029	Sim	Sim	2,3847%
79	19/10/2029	19/10/2029	Sim	Sim	2,4362%
80	19/11/2029	21/11/2029	Sim	Sim	2,4986%
81	19/12/2029	19/12/2029	Sim	Sim	2,5557%
82	19/01/2030	21/01/2030	Sim	Sim	2,6242%
83	19/02/2030	20/02/2030	Sim	Sim	2,6921%
84	19/03/2030	20/03/2030	Sim	Sim	2,7507%
85	19/04/2030	22/04/2030	Sim	Sim	2,8385%
86	19/05/2030	21/05/2030	Sim	Sim	2,9138%
87	19/06/2030	19/06/2030	Sim	Sim	3,0023%
88	19/07/2030	19/07/2030	Sim	Sim	3,0874%
89	19/08/2030	21/08/2030	Sim	Sim	3,1865%
90	19/09/2030	19/09/2030	Sim	Sim	3,2876%
91	19/10/2030	21/10/2030	Sim	Sim	3,3910%
92	19/11/2030	20/11/2030	Sim	Sim	3,5104%
93	19/12/2030	19/12/2030	Sim	Sim	3,6293%
94	19/01/2031	21/01/2031	Sim	Sim	3,7661%
95	19/02/2031	19/02/2031	Sim	Sim	3,9088%
96	19/03/2031	19/03/2031	Sim	Sim	4,0493%
97	19/04/2031	22/04/2031	Sim	Sim	4,2289%
98	19/05/2031	21/05/2031	Sim	Sim	4,4056%
99	19/06/2031	19/06/2031	Sim	Sim	4,6076%
100	19/07/2031	21/07/2031	Sim	Sim	4,8194%
101	19/08/2031	20/08/2031	Sim	Sim	5,0617%
102	19/09/2031	19/09/2031	Sim	Sim	5,3248%
103	19/10/2031	21/10/2031	Sim	Sim	5,6123%
104	19/11/2031	19/11/2031	Sim	Sim	5,9430%
105	19/12/2031	19/12/2031	Sim	Sim	6,3054%
106	19/01/2032	21/01/2032	Sim	Sim	6,7256%
107	19/02/2032	19/02/2032	Sim	Sim	7,2008%
108	19/03/2032	19/03/2032	Sim	Sim	7,7394%
109	19/04/2032	22/04/2032	Sim	Sim	8,3872%
110	19/05/2032	19/05/2032	Sim	Sim	9,1376%
111	19/06/2032	21/06/2032	Sim	Sim	10,0475%
112	19/07/2032	21/07/2032	Sim	Sim	11,1491%
113	19/08/2032	19/08/2032	Sim	Sim	12,5355%
114	19/09/2032	21/09/2032	Sim	Sim	14,3113%
115	19/10/2032	20/10/2032	Sim	Sim	16,6722%
116	19/11/2032	19/11/2032	Sim	Sim	19,9841%
117	19/12/2032	21/12/2032	Sim	Sim	24,9331%
118	19/01/2033	19/01/2033	Sim	Sim	33,1707%
119	19/02/2033	21/02/2033	Sim	Sim	49,5596%



120	19/03/2033	21/03/2033	Sim	Sim	100,0000%
-----	------------	------------	-----	-----	-----------

ANEXO III

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO FUTURA

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Maxlog 01	R\$ 11.500.000,00	R\$-	R\$-	R\$ 2.875.000,00	R\$ 2.875.000,00	R\$ 2.875.000,00	R\$ 2.875.000,00	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Maxlog 03	R\$ 23.000.000,00	R\$-	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$-	R\$-
Maxlog 04	R\$ 6.900.000,00	R\$-	R\$-	R\$-	R\$ 1.725.000,00	R\$ 1.725.000,00	R\$ 1.725.000,00	R\$ 1.725.000,00	R\$-	R\$-	R\$-
Ball	R\$ 15.803.000,00	R\$-	R\$-	R\$ 7.901.500,00	R\$ 7.901.500,00	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-	R\$-
Total	R\$ 57.203.000,00	R\$-	R\$ 3.285.714,29	R\$ 14.062.214,29	R\$ 15.787.214,29	R\$ 7.885.714,29	R\$ 7.885.714,29	R\$ 5.010.714,29	R\$ 3.285.714,29	R\$-	R\$-

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

O referido cronograma é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um evento de resgate antecipado das Notas Comerciais. Adicionalmente, a verificação da observância ao presente cronograma deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele ora previsto para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado: (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

ANEXO IV

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

"[•], [•] de [•] de [•].

À

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

(endereço e/ou e-mail)

Período: [•]/[•]/[•] até [•]/[•]/[•]

MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA., sociedade limitada com sede social na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua K, 1.988, sala 02, Distrito Industrial, CEP 78.098-370, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 12.751.713/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Emissora**"), nos termos do quanto se encontra disposto no *Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, com Garantias Reais e Fidejussória, Emitidas em Série Única, Destinada para Colocação Privada, da Maxlog Logística e Depósito Ltda.* ("**Instrumento de Emissão**"), vem, pela presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais objeto do Instrumento de Emissão foram utilizados durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Instrumento de Emissão, conforme abaixo detalhado:

Denominação dos Empreendimentos Imobiliários	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto:	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
MAXLOG 01	MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA CNPJ:12.751.713/001-76	MAT. 58.766 - Cartório 5 Ofício de Cuiabá	Rua K, n. 1.988, Distrito Industrial de Cuiabá/MT	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

MAXLOG 03	MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA CNPJ:12.751.713/001-76	MAT. 40.806 - Cartório 5 Ofício de Cuiabá	Rua I, n. 135, lotes de 21 a 30, Distrito Industrial de Cuiabá/MT	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
MAXLOG 04	MAXPET INDÚSTRIA PLÁSTICA E ENERGIA LTDA. CNPJ: 37.490.018/0001-29	MAT. 270.740 - Cartório do 1º Ofício de Notas de Aparecida de GO	Lote 17, Quadra 12, Loteamento "POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV"	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
BALL	BALL DO BRASIL LTDA CNPJ:00.771.979/0001-00	MAT. 67.694 - Cartório 5 Ofício de Cuiabá	AV. "O" S/N, Distrito Industrial de Cuiabá/MT	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									[•] %
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data									R\$ [•]
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Declara, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Por fim, sempre que solicitado, encaminharemos a relação de notas fiscais que foram quitadas com tais recursos mediante arquivo eletrônico por correio eletrônico para af.controles@oliveiratrust.com.br.

Atenciosamente,

MAXLOG LOGÍSTICA E DEPÓSITO LTDA.

[assinaturas]"

ANEXO V

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO REEMBOLSO

EMPREENHIMENTO	MATRÍCULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA	DATA DO EFETIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO	PERCENTUAL DA DESTINAÇÃO EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/05/2022	24/05/2022	R\$ 26.400,00	0,05%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/07/2021	16/07/2021	R\$ 3.875,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/08/2021	03/09/2021	R\$ 4.833,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/08/2021	04/10/2021	R\$ 4.833,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/08/2021	03/11/2021	R\$ 4.834,00	0,01%
OBRA MAXLOG 02 (RUA L)	79786	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/04/2021	14/05/2021	R\$ 7.750,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		14/05/2021	R\$ 69.357,86	0,12%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	06/08/2021	03/09/2021	R\$ 7.833,34	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	06/08/2021	01/10/2021	R\$ 7.833,33	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	06/08/2021	29/10/2021	R\$ 7.833,33	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	20/08/2021	17/09/2021	R\$ 9.701,66	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	20/08/2021	15/10/2021	R\$ 9.701,67	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	20/08/2021	15/11/2021	R\$ 9.701,67	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	15/05/2021	08/09/2021	R\$ 940,00	0,00%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	15/05/2021	16/09/2021	R\$ 940,00	0,00%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/12/2021	13/01/2022	R\$ 6.840,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/12/2021	24/01/2022	R\$ 6.840,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	06/07/2021	16/07/2021	R\$ 625,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	06/07/2021	26/07/2021	R\$ 625,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/06/2021	11/08/2021	R\$ 5.601,79	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/06/2021	14/07/2021	R\$ 5.601,79	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/06/2021	08/09/2021	R\$ 5.603,49	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		12/07/2021	R\$ 750,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		20/07/2021	R\$ 750,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		15/07/2021	R\$ 10.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		23/07/2021	R\$ 10.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	12/05/2021	14/05/2021	R\$ 24.000,00	0,04%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/05/2021	02/06/2021	R\$ 10.750,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/05/2021	24/05/2021	R\$ 10.750,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/05/2021	10/06/2021	R\$ 10.500,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/05/2021	21/06/2021	R\$ 10.500,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		10/06/2021	R\$ 10.875,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST		21/06/2021	R\$ 10.875,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	19/05/2021	31/05/2021	R\$ 10.875,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	19/05/2021	08/06/2021	R\$ 10.875,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	22/05/2021	01/06/2021	R\$ 1.000,00	0,00%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	22/05/2021	10/06/2021	R\$ 1.000,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	11/05/2021	16/07/2021	R\$ 3.075,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	11/05/2021	16/08/2021	R\$ 3.075,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	11/05/2021	14/09/2021	R\$ 3.075,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/11/20221	10/12/2021	R\$ 12.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	16/11/20221	19/11/2021	R\$ 4.000,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/11/2021	25/11/2021	R\$ 15.000,00	0,03%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/11/2021	04/11/2021	R\$ 15.000,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	10/11/2021	22/11/2021	R\$ 23.000,00	0,04%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	05/11/2021	16/11/2021	R\$ 4.550,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	05/11/2021	24/11/2021	R\$ 4.550,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	26/10/2021	25/10/2021	R\$ 17.377,00	0,03%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	26/10/2021	23/11/2021	R\$ 17.377,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	22/09/2021	01/10/2021	R\$ 3.325,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	22/09/2021	11/10/2021	R\$ 3.325,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/09/2021	01/10/2021	R\$ 5.493,04	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/09/2021	29/10/2021	R\$ 5.493,03	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/09/2021	26/11/2021	R\$ 5.493,03	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	03/09/2021	24/12/2021	R\$ 5.493,03	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/04/2022	14/04/2022	R\$ 4.140,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/04/2022	22/04/2022	R\$ 4.140,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/04/2022	05/05/2022	R\$ 4.140,00	0,01%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/04/2022	28/07/2022	R\$ 4.319,18	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/04/2022	28/06/2022	R\$ 4.319,05	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/04/2022	30/05/2022	R\$ 4.319,05	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/04/2022	20/05/2022	R\$ 7.224,51	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/04/2022	30/05/2022	R\$ 7.224,51	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/04/2022	09/06/2022	R\$ 7.224,73	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	08/08/2022	12/08/2022	R\$ 7.371,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	08/08/2022	19/08/2022	R\$ 7.371,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	31/08/2022	14/09/2022	R\$ 7.808,03	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	31/08/2022	03/10/2022	R\$ 7.808,04	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	31/08/2022	08/09/2022	R\$ 7.808,03	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	26/08/2022	01/09/2022	R\$ 14.750,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	26/08/2022	02/09/2022	R\$ 14.750,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	21/0/2022	30/08/2022	R\$ 9.483,75	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	21/0/2022	09/09/2022	R\$ 9.483,75	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	23/08/2022	01/09/2022	R\$ 7.800,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	23/08/2022	12/09/2022	R\$ 7.800,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/08/2022	13/09/2022	R\$ 5.640,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/08/2022	05/09/2022	R\$ 5.640,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/08/2022	13/09/2022	R\$ 10.796,25	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/08/2022	05/09/2022	R\$ 10.796,25	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	31/08/2022	19/09/2022	R\$ 2.115,00	0,00%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	31/08/2022	09/09/2022	R\$ 2.115,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/08/2022	30/09/2022	R\$ 6.704,11	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/08/2022	31/08/2022	R\$ 6.704,10	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	01/08/2022	31/10/2022	R\$ 6.704,11	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	02/08/2022	01/09/2022	R\$ 61.012,20	0,11%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	02/08/2022	03/10/2022	R\$ 60.993,90	0,11%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	02/08/2022	31/10/2022	R\$ 60.993,90	0,11%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	04/01/2022	13/01/2022	R\$ 3.135,00	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	04/01/2022	24/01/2022	R\$ 3.135,00	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	02/07/2022	11/07/2022	R\$ 16.087,50	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	02/07/2022	21/07/2022	R\$ 16.087,50	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	07/07/2022	18/07/2022	R\$ 16.575,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	07/07/2022	26/07/2022	R\$ 16.575,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	08/07/2022	18/07/2022	R\$ 15.925,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	08/07/2022	27/07/2022	R\$ 15.925,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	09/07/2022	18/07/2022	R\$ 16.575,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	09/07/2022	28/07/2022	R\$ 16.575,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	12/07/2022	01/08/2022	R\$ 15.275,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	12/07/2022	21/07/2022	R\$ 15.275,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/07/2022	01/08/2022	R\$ 16.250,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/07/2022	22/07/2022	R\$ 16.250,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	27/07/2022	15/08/2022	R\$ 2.380,00	0,00%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	27/07/2022	05/08/2022	R\$ 2.380,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	28/07/2022	16/08/2022	R\$ 2.380,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	28/07/2022	08/08/2022	R\$ 2.380,00	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/07/2022	19/10/2022	R\$ 2.900,98	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/07/2022	22/08/2022	R\$ 2.900,98	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/07/2022	03/10/2022	R\$ 2.900,98	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/07/2022	08/11/2022	R\$ 2.900,98	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/07/2022	09/09/2022	R\$ 2.900,98	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/07/2022	27/10/2022	R\$ 4.878,02	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/07/2022	28/11/2022	R\$ 4.878,02	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/07/2022	29/08/2022	R\$ 4.878,04	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/07/2022	29/09/2022	R\$ 4.878,02	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/06/2022	18/07/2022	R\$ 14.950,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	29/06/2022	08/07/2022	R\$ 14.950,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/06/2022	11/07/2022	R\$ 14.950,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/06/2022	19/07/2022	R\$ 14.950,00	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	16/08/2022	R\$ 10.197,50	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	23/06/2022	R\$ 15.052,33	0,03%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	27/07/2022	R\$ 10.197,50	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	29/09/2022	R\$ 10.198,42	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	05/09/2022	R\$ 10.197,50	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	07/07/2022	R\$ 10.197,50	0,02%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	16/08/2022	R\$ 4.854,80	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	27/07/2022	R\$ 4.854,80	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	29/09/2022	R\$ 4.854,80	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	05/09/2022	R\$ 4.854,80	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/06/2022	07/07/2022	R\$ 4.854,80	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/01/2022	11/08/2022	R\$ 10.008,50	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/01/2022	25/08/2022	R\$ 10.008,80	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/01/2022	28/07/2022	R\$ 10.984,34	0,02%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/03/2022	11/04/2022	R\$ 6.021,25	0,01%
OBRA MAXLOG 01 (RUA K)	58766	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/03/2022	18/04/2022	R\$ 6.021,25	0,01%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/05/2022	02/06/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	13/05/2022	23/05/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/05/2022	02/06/2022	R\$ 12.025,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	14/05/2022	23/05/2022	R\$ 12.025,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	17/05/2022	26/05/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	17/05/2022	06/06/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	18/05/2022	27/05/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	18/05/2022	06/06/2022	R\$ 13.000,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/05/2022	13/06/2022	R\$ 1.041,25	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	25/05/2022	03/06/2022	R\$ 1.041,25	0,00%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	10/11/2022	21/11/2022	R\$ 25.357,50	0,04%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	10/11/2022	29/11/2022	R\$ 25.357,50	0,04%

OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	21/09/2022	10/10/2022	R\$ 14.100,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	21/09/2022	30/10/2022	R\$ 14.100,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	22/09/2022	10/10/2022	R\$ 14.100,00	0,02%
OBRA MAXLOG 03 (RUA K)	40806	Cartório do 5º Ofício - Notas e Registro de Imóveis de Cuiabá	MATERIAL PARA OBRA CONST	30/09/2022	10/11/2022	R\$ 126.900,00	0,22%

ANEXO VI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão dos CRI.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão dos CRI, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

1. IMPOSTO SOBRE A RENDA

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

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis, a saber:

- (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento);
- (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento);
- (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores, pessoas jurídicas, tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (inciso I do artigo 77, Lei 8.981, artigo 71 da IN RFB 1.585 e inciso I do artigo 859 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis do agronegócio por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados: (i) pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze inteiros por cento) e adicional de 10% (dez inteiros por cento); (ii) pela CSLL: (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco inteiros por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte inteiros por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Lei n.º 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033. Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585).

2. INVESTIDORES RESIDENTES OU DOMICILIADOS NO EXTERIOR

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

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

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

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor.

3. PIS E COFINS

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor, artigo 1º da Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme em vigor, e da Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor).

Os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários).

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

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

4. IOF/CÂMBIO

Conforme regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306.

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

5. IOF/TÍTULOS

As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo

32 do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO VII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

FATORES DE RISCO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O investimento em certificados de recebíveis envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores, os quais envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, relacionados à Securitizadora, à Devedora, às Garantias e às Avalistas, podendo afetar de forma adversa e material seus negócios, situação financeira e patrimonial, e, portanto, a capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários e demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e no Instrumento de Emissão das Notas Comerciais. Os riscos listados podem também afetar os próprios CRI objeto da Emissão.

Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando os fatores de risco listados abaixo, assim como nos demais Documentos da Operação, bem como consultar assessor de investimentos ou outros profissionais que julgarem necessários antes de tomarem uma decisão de investimento.

Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI. Não obstante, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje são imateriais, também possam ter um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora e as Avalistas.

6. RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Interferência do governo brasileiro na economia

O governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora. As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política

de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de *commodities*; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora.

(ii) *Efeitos dos mercados internacionais*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

(iii) *Efeitos da política econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil, que podem causar efeito adverso relevantes nas atividades dos envolvidos no presente Termo de Securitização. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevêê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e nosso fluxo de caixa podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores tais como, mais não limitados a variação nas taxas de câmbio, controle de câmbio, índices de inflação, flutuações nas taxas de juros, falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais, instabilidade de preços, política fiscal e regime tributário, e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

(iv) *Efeitos da política anti-inflacionária do Governo Federal*

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras e eventuais medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que o Termo de Securitização e os documentos relacionados a este não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos investidores dos CRI está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores dos CRI.

(v) *Instabilidade cambial*

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

(vi) *Redução de investimentos estrangeiros no Brasil*

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

(vii) *Acontecimentos recentes no Brasil*

Os Investidores Profissionais que decidirem pelo investimento nos CRI devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar ou não melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e as Avalistas. O Brasil enquanto nação atualmente é classificado (*sovereign credit rating*) como "BB-" pela agência Standard & Poor's Rating Services e pela agência Fitch Ratings Brasil Ltda e como "Ba2" pela agência Moody's, o que representa um grau especulativo de investimento. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e das Avalistas e conseqüentemente suas capacidades de pagamento.

(viii) *A Devedora está sujeita à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes que podem afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Devedora*

Dado que a Devedora opera no Brasil, ele está vulnerável a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade de a Devedora prosseguir com suas estratégias de negócios. Assim, a Devedora está exposta também a outros riscos, dentre os quais: (i) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços; (ii) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuamos; (iii) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e (iv) instabilidade política significativa. A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Devedora atua ou em outros mercados para os quais a Devedora pretende expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais.

(ix) *Desafios e incertezas geopolíticas e outros devidos ao conflito militar em curso entre a Rússia e a Ucrânia podem ter um efeito adverso relevante na economia global, alguns preços de materiais e commodities e nos negócios da Devedora*

Os mercados globais estão atualmente operando em um período de incerteza econômica, volatilidade e interrupção após a invasão em larga escala da Ucrânia pela Rússia em 24 de fevereiro de 2022. Embora a duração e o impacto do conflito militar em curso sejam altamente imprevisíveis, o conflito na Ucrânia e quaisquer outras tensões geopolíticas podem ter um efeito adverso sobre a economia e a atividade empresarial globalmente e levar a: (i) impactos no mercado de crédito e de capitais; (ii) potencial valorização do dólar americano; e (iii) crescimento global mais baixo ou negativo.

Qualquer evento desse tipo pode aumentar os custos e afetar adversamente os negócios da Devedora se não for capaz de repassar esse aumento de custos aos seus clientes. Além disso, a anexação anterior da Crimeia pela Rússia, o recente reconhecimento de duas repúblicas

separatistas nas regiões de Donetsk e Luhansk da Ucrânia e as subsequentes intervenções militares na Ucrânia levaram a sanções e outras penalidades impostas pelos Estados Unidos, União Europeia e outros países contra a Rússia, Bielorrússia, a região da Crimeia da Ucrânia, a chamada República Popular de Donetsk e a chamada República Popular de Luhansk, incluindo o acordo para remover certas instituições financeiras russas do sistema de pagamento *Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication*, ou SWIFT.

Potenciais sanções e penalidades adicionais também foram propostas e/ou ameaçadas. As ações militares russas, as sanções resultantes e as contramedidas russas ou ações de retaliação (incluindo ciberataques e espionagem) podem afetar adversamente a economia global e os mercados financeiros e levar a mais instabilidade e falta de liquidez nos mercados de capitais. O impacto dessas medidas, bem como as possíveis respostas a elas por parte da Rússia, são atualmente desconhecidos e, embora a exposição da Companhia à Rússia e à Ucrânia seja limitada, medidas atuais e futuras podem afetar significativa e adversamente os negócios da Devedora, sua condição financeira e resultados operacionais.

Os riscos geopolíticos e econômicos também aumentaram nos últimos anos como resultado das tensões comerciais entre os Estados Unidos e a China, o Brexit e o aumento do populismo. As crescentes tensões podem levar, entre outros, a uma desglobalização da economia mundial, um aumento do protecionismo ou barreiras à imigração, uma redução geral do comércio internacional de bens e serviços e uma redução na integração dos mercados financeiros, qualquer um dos quais poderia afetar material e adversamente os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora, comprometendo a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

(x) *Riscos relacionados ao surto de doenças transmissíveis*

Os surtos de doenças transmissíveis podem causar a diminuição do consumo, o aumento inflacionário, aumento do desemprego, dentre inúmeros outros fatores semelhantes ou iguais às grandes crises econômicas. Nesse sentido, surtos ou potenciais surtos de doenças, como a COVID-19, representam grandes riscos à economia brasileira, não estando excluídos as operações e os negócios da Securitizadora e da Devedora e, conseqüentemente, a sua respectiva capacidade de auferir renda. Desse modo, os possíveis impactos aos negócios da Securitizadora e da Devedora gerados por surtos de doenças transmissíveis representa, pois, riscos à capacidade de adimplemento dos CRI.

(xi) *Instabilidade política no Brasil*

O ambiente político brasileiro historicamente influenciou e continua a influenciar a economia do Brasil, bem como a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e volatilidade dos preços dos títulos (incluindo valores mobiliários) emitidos por empresas brasileiras. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro passou por altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração do produto interno bruto, ou PIB, fortes oscilações do real em relação ao dólar americano, aumento do desemprego

e menores níveis de gastos e confiança do consumidor. Em especial, o mercado de capitais brasileiro tem observado um aumento na volatilidade devido à incerteza das investigações em andamento pela Polícia Federal e pelo Ministério Público Federal. Essas investigações afetaram o ambiente econômico e político do Brasil. Alguns integrantes do governo e do poder legislativo, bem como executivos de grandes empresas públicas e privadas, estão sob acusações de corrupção por supostamente aceitarem subornos em troca de contratos de concessão do governo com empresas dos setores de infraestrutura, petróleo, gás e construção, entre outros.

Esses subornos supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizados ou divulgados publicamente, resultando no enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como consequência, vários políticos, incluindo integrantes do Congresso Nacional e executivos de grandes empresas públicas e privadas renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, enquanto outros ainda estão sob investigação por conduta antiética e ilegal identificada durante essas investigações.

O eventual desfecho dessas e de outras investigações permanece incerto, mas essas investigações já afetaram negativamente a reputação das empresas envolvidas, bem como a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. Não há garantia de que essas investigações em andamento não levarão a mais instabilidade política e econômica, ou se novas alegações contra membros e executivos do governo e/ou empresas privadas surgirão no futuro.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Devedora. Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações e/ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

Não há garantia sobre quais políticas o Presidente do Brasil adotará ou se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais terão um efeito adverso sobre a economia brasileira ou sobre a Devedora. A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedor relativas às Notas Comerciais e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

(xii) *Efeitos da elevação súbita da taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

7. RISCOS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

(i) Recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios

A securitização de direitos creditórios é uma forma de captação recente no Brasil e, além disso, as operações de securitização apresentam estrutura mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor e dos créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado com histórico recente no Brasil, este ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores dos CRI, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI, e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

(ii) Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

(iii) A regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis é recente e ainda não foi testada no mercado

Não obstante tenha sido publicada regulamentação específica para os certificados de recebíveis em 2021, por meio da Resolução CVM 60, ainda não se tem certeza dos efeitos que o marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

8. RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

(i) Falta de liquidez dos CRI

O modelo de financiamento no mercado de capitais por meio dos CRI ainda é incipiente no Brasil. Desta forma, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados

de recebíveis do agronegócio apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociações dos CRI que possibilite aos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

(ii) *Restrição de negociação*

Nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 160, a negociação dos CRI, subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, deverá observar as seguintes condições: (i) os CRI poderão ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais, com Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (ii) os CRI poderão ser negociados, em mercado secundário regulamentado, pelos Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, com o público em geral após decorridos 12 (doze) meses da data de encerramento da Oferta; e (iii) não haverá restrição de negociação dos CRI entre Investidores Profissionais. Nesse sentido, os Investidores Profissionais que subscreverem e integralizarem poderão negociar os CRI com outros Investidores Profissionais, mas terão que aguardar durante toda a duração o período de restrição para negociarem os CRI com Investidores Qualificados e público em geral. Portanto, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar negativamente a liquidez do referido valor mobiliário. O Investidor Profissional deverá considerar a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário e o público restrito com o qual os CRI poderão ser negociados como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iii) *A colocação dos CRI, pelo Coordenador Líder, está condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI*

O início do Período de Distribuição caracteriza a possibilidade de efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI. Não obstante, a colocação dos CRI pelo Coordenador Líder, isto é, a efetiva liquidação da subscrição e integralização dos CRI, está condicionada ao integral cumprimento das Condições Precedentes para a Colocação, conforme previstas no Contrato de Distribuição. Nesse sentido, é possível que, ainda que o Período de Distribuição seja iniciado, a Oferta seja cancelada pelo Coordenador Líder em razão de não atendimento integral das Condições Precedentes para a Colocação dos CRI, de modo que o potencial investidor deve considerar tal aspecto como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(iv) *Inexistência de classificação de risco dos CRI*

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating), o que poderá induzir os Investidores Profissionais a erro. Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando a, aqueles riscos descritos neste Termo de Securitização. Inclusive, a inexistência de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não

poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade de a Devedora honrar as obrigações por ele assumidas e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(v) *Risco de estrutura*

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

(vi) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial.

(vii) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários*

A Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(viii) *Risco de deliberação para que os CRI não sejam resgatados antecipadamente em caso de ocorrência de Evento de Resgate Antecipado Não Automático*

O presente Termo de Securitização prevê Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, hipóteses em que a decretação do resgate antecipado dos CRI dependerá de deliberação nesse sentido em Assembleia Especial, pelos quóruns específicos estipulados nas cláusulas que os definem. Desta forma, ainda que ocorra qualquer um dos referidos Eventos de Resgate Antecipado Não Automático, há risco de que a Securitizadora não possa tomar quaisquer medidas e os Titulares dos CRI permaneçam com o investimento.

(ix) *Riscos relacionados às Garantias*

A Devedora prometeu constituir, em favor da Securitizadora, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, nos termos dos Instrumentos de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, para assegurar o integral e o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.

Conforme disposto no Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá, a Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá será constituída desde que cancelado o gravame fiduciário existente em favor da Sicredi para assegurar o cumprimento da Dívida Sicredi. Desse modo, a constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel de Cuiabá está condicionada: (i) ao pagamento da Dívida Sicredi e cancelamento do gravame atualmente existente sobre o Imóvel de Cuiabá; e (ii) ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Cuiabá no cartório de registro de imóveis competente.

No mais, não obstante tenha sido lavrada escritura pública referente à doação do Imóvel de Aparecida de Goiânia para sociedade do Grupo Econômico da Devedora – a qual na presente data encontra-se não operacional – a Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia ainda consta como proprietária na matrícula do Imóvel de Aparecida de Goiânia, de modo que, para fins de constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia serão necessárias, consecutivamente: (i) a conclusão do procedimento de transferência de propriedade do Imóvel de Aparecida de Goiânia, pela Prefeitura Municipal para a referida sociedade do Grupo Econômico da Devedora; (ii) a transferência da propriedade do Imóvel de Aparecida de Goiânia, pela sociedade do Grupo Econômico da Devedora, para a Devedora; e (ii) o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Aparecida de Goiânia no cartório de registro de imóveis competente pela Devedora.

Não há, no entanto, garantias de que os eventos referidos ocorrerão antes da Data de Vencimento dos CRI, bem como não se tem controle sobre a realização dos registros de constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis, de forma que, caso estes não ocorram, referida garantia fiduciária poderá não ser constituída, o que poderá ocasionar prejuízos aos investidores dos CRI. Adicionalmente, em caso de eventual necessidade de excussão das Garantias, não há garantia de que os montantes apurados serão suficientes para a integral liquidação dos CRI.

(x) *Riscos relacionados à redução do valor da Alienação Fiduciária dos Imóveis*

A Alienação Fiduciária dos Imóveis, a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, pode sofrer reduções e depreciações antes da Data de Vencimento dos CRI, de modo que seu

valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Assim sendo, caso se dê o inadimplemento da obrigação de reforço ou recomposição da garantia, não há garantia de que a Devedora e/ou as Avalistas terão recursos suficientes para honrar os pagamentos devidos nos termos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

(xi) *Riscos relacionados à excussão da Fiança Estrangeira*

A Fiança Estrangeira constituída para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, prestada pela Fiadora, nos termos da Carta de Fiança Estrangeira. Tendo em vista que a Carta de Fiança Estrangeira é regida por lei de país estrangeiro, caso seja necessária a excussão de referida garantia fidejussória, esta será executada em território e jurisdição estrangeiros, executada em território estrangeiro, de modo que a Fiança Estrangeira pode ter sua excussão afetada negativamente em razão de aplicação de arcabouço jurídico de outro país, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a despeito de ter sido contratado assessor legal estrangeiro para validação da Carta de Fiança Estrangeira, a presente Operação foi assessorada, no âmbito do mercado financeiro brasileiro, por assessores legais brasileiros, que não possuem licença para opinar sobre a validade e eficácia da Fiança Estrangeira em eventual cenário de excussão.

(xii) *Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação 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 referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, incluindo a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

(xiii) *Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI*

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

(xiv) *Risco relacionado à entrada em vigor de nova regulamentação de ofertas publicas*

A Resolução CVM 160, que dispõe sobre a nova regulamentação aplicável para ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados entrou em vigor em 2 de janeiro de 2023. Portanto ainda não se tem precedentes sobre a referida norma, bem como são desconhecidos os efeitos que referido marco regulatório acarretará à estruturação das operações, na medida em que a regulamentação é nova e sua aplicação aos CRI ainda está sendo verificada pelos *players* do mercado.

(xv) Processo de diligência legal (due diligence) restrito à Devedora, às Avalistas e aos Imóveis

A Devedora, as Avalistas e os Imóveis foram objeto de auditoria legal restrita para fins desta Oferta, de modo que foram verificadas apenas contingências relevantes, certidões e verificação de poderes para a celebração dos instrumentos que configuram a Operação e aprovações societárias. Eventuais contingências da Devedora, das Avalistas e relacionadas aos Imóveis podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, com efeito, o pagamento dos CRI.

No âmbito da auditoria jurídica realizada, foram formuladas algumas observações e ressalvas no relatório de diligência, especialmente, em relação à ausência de apresentação de alguns documentos, esclarecimentos processuais não disponibilizados e a existência de débitos fiscais, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

(xvi) Risco decorrente da impossibilidade de assegurar que as Garantias serão suficientes para garantir o pagamento de todas as Obrigações Garantidas

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da emissão dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações. Adicionalmente, é possível que o Aval se torne inexecutável no caso de falência ou insolvência das Avalistas.

(xvii) Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre a diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência

A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de *due diligence* para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

(xviii) Risco em função da submissão da Oferta ao Registro Automático de Distribuição

Tendo em vista suas características, a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações

prestadas pela Devedora, pelas Avalistas, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia.

(xix) Risco de não atendimento do quórum para deliberação em Assembleia Especial

Determinadas matérias necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas em Assembleia Especial, de modo que, o respectivo quórum pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, podendo gerar impactos negativos aos Titulares dos CRI.

(xx) Risco decorrente da não realização do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários, bem como todos os recursos deles decorrentes e as respectivas garantias vinculadas, na forma prevista neste Termo de Securitização. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de Securitizadora honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xxi) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar as Despesas.

(xxii) Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas nos Imóveis, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas pelas autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade das Devedoras de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, bem como a execução das garantias.

(xxiii) Risco de variações no mercado imobiliário

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 predominantemente, 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 pelos respectivos proprietários.

(xxiv) Risco Tributário

O risco tributário pode ser entendido 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 Securitizadora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(xxv) Demais Riscos

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.

9. RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZADORA

(xxvi) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora 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 Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xxvii) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A sua atuação como companhia securitizadora de certificados de recebíveis depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões dos CRI.

(xxviii) Crescimento da Securitizadora e de seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade

de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

(xxix) Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora 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 Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(xxx) Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

(xxxi) Risco de o Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Securitizadora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Securitizadora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Securitizadora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão.

(xxxii) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador,

Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(xxxiii) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(xxxiv) Outros riscos relacionados à Securitizadora

Outros fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no *website* de da Securitizadora (<http://www.virgo.inc/>), e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

10. RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

(i) Risco de obtenção e renovação de autorizações e licenças

A Devedora é obrigada a obter licenças específicas para realizar as suas atividades, emitidas por autoridades governamentais, com relação a determinados aspectos das suas operações. A violação de tais licenças pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, revogação de licenças de operação e/ou na proibição de exercício das atividades pela Devedora, o que poderá

impactar a capacidade de a Devedora honrar com os compromissos assumidos no âmbito da Emissão.

(ii) Risco de crédito da Devedora e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e de terceiros. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Ademais, não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial de execução das Notas Comerciais serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e Amortização Ordinária depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua respectiva capacidade de pagamento pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar na perda total ou parcial, pelos investidores, do capital investido nos CRI.

No mais, os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(iii) Risco de concentração de devedor e dos direitos creditórios imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 01 (um) devedora, a qual origina os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários pode trazer riscos para os investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares dos CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

(iv) O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas, fitossanitárias e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos

resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

(v) *Contingências trabalhistas e previdenciárias*

A Devedora está sujeita a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Além disso, a Devedora contrata prestadores de serviços, que também estão sujeitos a contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os seus respectivos empregados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, eles poderão tentar responsabilizar a Devedora por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos prestadores de serviços a que estão vinculados, caso tais prestadores de serviços deixem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários.

(vi) *Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos à Devedora*

A Devedora é parte ou poderá ser parte de processos judiciais, relacionados a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista e criminal, bem como de processos administrativos, incluindo demandas judiciais e/ou administrativas relacionadas aos seus setores de atuação, em especial, mas não se limitando a, contingências judiciais de matéria fiscal em montantes substancialmente elevados, sendo que decisões contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem gerar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, o que pode dificultar o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações de pagamento no âmbito da emissão das Notas Comerciais. Adicionalmente, decisões contrárias aos interesses da Devedora, bem como eventuais multas arbitradas pelo Poder Judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da Administração Pública, podem afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que impactará seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

(vii) *Análise de risco de crédito*

A análise do risco de crédito referente à Devedora, não foi realizada pela Securitizadora, sendo que qualquer análise específica deverá ser realizada exclusivamente pelos Titulares dos CRI. Desta forma, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários, sendo que qualquer inadimplência poderá causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, 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 o fluxo de pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

(viii) *Risco de liquidez da Devedora*

Risco de liquidez é o risco de que a Devedora possa ter dificuldades de cumprir suas obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista. A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito bancárias e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos seus negócios, a Devedora mantém flexibilidade na captação de recursos mediante a manutenção de linhas de crédito bancárias, buscando a abertura de novas linhas, principalmente de recursos de bancos nacionais. A Devedora monitora constantemente o seu nível de liquidez, considerando o fluxo de caixa esperado e equivalentes de caixa. Contudo, erros ou alterações relevantes na projeção do fluxo de caixa futuro da Devedora, bem como o fechamento inesperado de linhas de crédito bancárias existentes, poderão afetar a liquidez da Devedora, prejudicando sua capacidade de cumprir as suas obrigações decorrentes da emissão das Notas Comerciais. Não há como assegurar que a Devedora conseguirá ampliar, ou mesmo manter, as suas atuais linhas de crédito bancárias.

(ix) *A Devedora pode não ser bem-sucedida na execução de suas estratégias de negócios, podendo afetar negativamente os seus planos para aumentar as suas receitas e rentabilidades*

O crescimento e desempenho financeiro da Devedora dependerão do seu sucesso na implementação de diversos elementos de sua estratégia que estão sujeitos a fatores que vão além do seu controle. A Devedora não pode assegurar que todas e quaisquer de suas estratégias serão executadas integralmente ou com sucesso. Alguns aspectos da estratégia da Devedora podem resultar no aumento dos custos operacionais e no total da dívida financeira, e esse aumento pode não ser compensado por um aumento correspondente na receita, resultando em

uma diminuição das margens operacionais da Devedora e piora em indicadores de alavancagem. Além disso, a Devedora pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de outras sociedades e investimentos em novas unidades industriais que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições e investimentos. O desvio da atenção da administração da Devedora e/ou quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração dessas empresas ou ativos podem impactar negativamente e de forma relevante os negócios da Devedora. Assim, caso a Devedora não seja bem-sucedida na execução de sua estratégia de negócios, seus planos para aumentar a sua receita e rentabilidade poderão ser afetados negativamente e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários.

ANEXO VIII

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO REGISTRADO NA CVM DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

O agente fiduciário a seguir identificado:

Denominação Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Endereço: Rua Joaquim Floriano n.º 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, São Paulo, SP CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34 Representado, neste ato, por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF n.º: 001.362.577-20
--

No âmbito da oferta pública sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: certificados de recebíveis imobiliários Quantidade dos CRI: 57.203 (cinquenta e sete mil, duzentos e três) CRI Número da Emissão: 69ª (sexagésima nona) Número de Séries: Única Número das Classes: Não aplicável Emissor: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO Forma: Nominativa e escritural
--

DECLARA, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário representante dos titulares de certificados de recebíveis do agronegócio 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, 14 de março de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
CPF 001.362.577-20

ANEXO IX

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante:

(i) do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda." celebrado, em 14 de março 2023, entre: (a) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com registro na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Securitizadora**"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliário da série única da 69ª (sexagésima nona) emissão da Securitizadora ("**CRI**"); e: (b) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("**Agente Fiduciário**"), na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**"); e

(ii) do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitida sob a Forma Escritural", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual foi emitida a CCI; e

(iii) da CCI.

DECLARA à Securitizadora que

(i) foi entregue à Custodiante, para fins custódia: (a) 1 (uma) via original, assinada

digitalmente, do Termo de Securitização; (b) 1 (uma) via original, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI;

(ii) em cumprimento do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, o Termo de Securitização encontra-se devidamente registrado no Custodiante; e

(iii) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Custodiante as via original de eventuais documentos comprobatórios adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de março de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO X

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com registro na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã n.º 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, de sua 69ª (sexagésima nona) emissão ("**Emissão**" e "**CRI**", respectivamente), **DECLARA** que:

- (i) é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Patrimônio Separado, conforme disposto nos artigos 25 a 32 da Lei 14.430;
- (ii) nos termos do artigo 25 da Lei 14.430 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, instituiu o regime fiduciário sobre: (a) a totalidade dos Créditos Imobiliários; a (b) Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens "(a)" e "(b)" anteriores, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado;
- (iii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização; e
- (iv) o registro de companhia securitizadora, sob o n.º 728, categoria S1, está atualizado na CVM.

A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o artigo 107 do Código Civil e com o §2º, do artigo 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 14 de março de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO XI

(ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 69ª (Sexagésima Nona) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxlog Logística e Depósito Ltda.")

RELAÇÃO DAS EMISSÕES ENTRE O AGENTE FIDUCIÁRIO E A EMISSORA

Pelo presente anexo, o Agente Fiduciário lista as emissões de valores mobiliários, públicos ou privados pela Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que tenha atuado como agente fiduciário, até a Data de Emissão dos CRI.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas e do Índice de Cobertura, referente aos meses de setembro a janeiro de 2022; - Relatório Semestral da Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios, referente a primeira verificação, vencida em março de 2022; e Conforme AGT realizada em 21 de janeiro de 2022: - 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificar reenquadramento do Fundo de Despesas, desenquadrado segundo o relatório de janeiro de 2022; - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a dezembro 2021 e fevereiro de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrado, bem como a matrícula contando a averbação da Alienação Fiduciária de Imóvel; - Comprovante de pagamento com a quitação dos débitos de IPTU do Imóvel e comprovante de atualização cadastral perante a Prefeitura de SP/SP, tendo em vista, que na emissão, os imóveis ainda estão cadastrados em nome dos proprietários anteriores (Contribuintes nº 009.088.0038-1, 009.088.0458-1 e 009.088.0457-1); - Publicação no DOESP da AGE da Emissora (IZP FRANCA) realizada em 16/08/2021; e - Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a inscrição da Debenturista.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.336.435,54	Quantidade de ativos: 51
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00	Quantidade de ativos: 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.000.000,00	Quantidade de ativos: 130000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,3% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 155.460.000,00	Quantidade de ativos: 155460
Data de Vencimento: 19/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5778% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 20/05/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iii) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - incide sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado e Garantias constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas - estão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - os bens e direitos vinculados à Emissão, e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 25

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI. As Debêntures não contam com garantias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada; (iii) Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários; (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.095.000,00	Quantidade de ativos: 9095
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.479.000,00	Quantidade de ativos: 216479
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída pela DFR e pela ISL. (ii) Cessão Fiduciária: constituída pela ISL (i) (a) dos Direitos Creditórios; e (b) da totalidade dos recursos financeiros recebidos pela ISL em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, em decorrência das Relações Jurídicas consubstanciadas nos Boletos de Pagamento, nestes casos mediante a celebração de Nota de Cessão Fiduciária; (ii) da própria Conta Vinculada; (iii) de todo e qualquer recurso existente na Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, bens e direitos decorrentes dos Investimentos Permitidos e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, (iii) Fiança: Como fiador DFR ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (iv) Aval DFR: . Nos termos do Instrumento de Emissão da DFR, os Garantidores DFR assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da DFR. (v) Aval ISL: . Nos termos do Instrumento de Emissão da ISL, os Garantidores ISL assumiram a condição de avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, a responsabilidade pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas Notas Comerciais da ISL.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretroatável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.752.000,00	Quantidade de ativos: 10752
Data de Vencimento: 29/07/2043	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: sendo o fiador Hacasa Administração e Empreendimentos Imobiliários S.A (ii) Coobrigação: a Cedente responderá pela solvência da Locatária em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada solidária e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Fração ideal correspondente a 36,39 (trinta e seis inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula 51.015 - Cartório da 3ª Circunscrição da Comarca de Joinville/SC, Rua Treviso, n.º 6174, Joiville/SC. (iv) Fundo de Despesa: O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente. (v) Fundo de Liquidez: O Fundo de Liquidez será constituído por meio da retenção do Valor do Fundo de Liquidez pela Securitizadora, por conta e ordem da Cedente, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Cedente.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 240.000.000,00	Quantidade de ativos: 240000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) da totalidade os créditos decorrentes da cessão de direito de uso de 54 unidades de camarotes localizado no empreendimento alvo, bem como do seu uso, (ii) a cessão dos direitos creditórios na conta vinculada n°38648-1, agência 0001, aberta junto à QI Tech, (iii) a cessão dos direitos creditórios arrecadados na conta vinculada, decorrentes da cessão de 68 vagas do estacionamento do empreendimento alvo bem como seu direito de uso, (iv) a promessa de CF, após a obtenção da licença operacional do empreendimento bem como seus direitos creditórios, decorrente da venda de ingresso, devidos por sócios que se associem aos programas de sócio torcedor e (v) todos e quaisquer valores arrecadados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada (II) Alienação Fiduciária de Cotas: pelo Clube Atlético Mineiro, em caráter irrevogável e irretroatável, de	

54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.100.000,00	Quantidade de ativos: 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalistas: (i) PHV ENGENHARIA LTDA e (ii) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS (II) Cessão Fiduciária: Dos direitos creditórios (III) Fundo de reserva: retenção mensal de R\$ 240.000,00 reais até o atingimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva (IV) Fundo de despesa: constituído para fazer frente às Despesas da Operação	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00	Quantidade de ativos: 160000
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária: (ii) Cessão Fiduciária de Créditos: A Fiduciante, na qualidade de locatária do Imóvel Manaus, constituirá a cessão fiduciária, sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de	

Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.300.000,00	Quantidade de ativos: 362300000
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 24/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 42254
Data de Vencimento: 20/11/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva	

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

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRI não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.100.000,00	Quantidade de ativos: 6610
Data de Vencimento: 14/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas, Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI é garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma, as quais, após a conclusão das Condições Precedentes previstas no Contrato de Cessão e efetivo registro dos Contratos de Venda e Compra e averbação das respectivas CCI, pelas Cedentes, nas matrículas das Unidades Autônomas, estarão devidamente constituídas e vinculadas às respectivas CCI. (ii) Fundo de Despesas: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante de R\$ 78.937,20 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e vinte centavos) (Valor Inicial do Fundo de Despesas) referente à constituição de um Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R\$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1773% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.900.000,00	Quantidade de ativos: 12900

Data de Vencimento: 24/01/2035
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em caráter irrevogável e irretratável, aliena e transfere fiduciariamente à Fiduciária, com a anuência da Sociedade, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta: (i) de 8.505.000 milhões de quotas de emissão da Sociedade que titula e que venha a titular, representativas da totalidade do capital social da Sociedade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos Direitos Creditórios Securitários e dos Direitos Creditórios (III) Fiança: ILHA OPEN MALL LTDA, ANDRÉ GHERMAN BENDAVID, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVID (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7º mês contado da data de emissão, o que ocorrer primeiro.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 82
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 12/02/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Como fiadores: CESAR AUGUSTO RIBAROLLI PARIZOTTO e PACALU PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária: A ser constituída nos termos do contrato de Cessão Fiduciária (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.291.665,34	Quantidade de ativos: 7
Data de Vencimento: 05/08/2024	
Taxa de Juros: 36,87% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) a Cessão Fiduciária dos recebíveis; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 30/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) alienação fiduciária de bens imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	

Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.274.000,00	Quantidade de ativos: 2274
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A., LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra. Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a</p>	

propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R\$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Florida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.500.000,00	Quantidade de ativos: 16500
Data de Vencimento: 06/12/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.700.000,00	Quantidade de ativos: 37700
Data de Vencimento: 15/10/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3679% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.508.000,00	Quantidade de ativos: 90508
Data de Vencimento: 22/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: A fração ideal correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 168.663 a 168.844 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 362.151.000,00	Quantidade de ativos: 362151
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,0913% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,0401% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRI não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiador: ALEXANDRE LAFER FRANKEL (II) Cessão Fiduciária: (i) de conta vinculada de titularidade da Devedora onde serão depositados os Dividendos Cedidos e (ii) da totalidade dos Dividendos Cedidos	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 25

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

Quantidade de ativos: 185000

Data de Vencimento: 30/06/2037

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 35

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

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 21/02/2028

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 450.000.000,00

Quantidade de ativos: 45000

Data de Vencimento: 27/09/2027

Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Fiança: como fiador ALEXANDRE LAFER FRANKEL. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas, serão alienadas fiduciariamente, à Securitizadora, (a) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Flórida, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Flórida; e (b) 100% (cem por cento) das quotas de emissão da SPE Itu, presentes ou futuras, de titularidade da Devedora, representativas da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas,

passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobrejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobrejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.200.000,00	Quantidade de ativos: 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente	

de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.423.000,00	Quantidade de ativos: 95423
Data de Vencimento: 15/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,2792% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Hapvida Participações e Investimentos S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.500.000,00	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 27/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,01% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: prestada pelo sr. Guilherme Corrêa; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Destacados no Anexo I do presente contrato; (iii) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.200.000,00	Quantidade de ativos: 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	

Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval prestados pelos Avalistas na CCB; (ii) Cessão Fiduciária: totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso da CCB à Devedora. (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo II ao presente instrumento, bem como dos Lotes descrito e caracterizado no Anexo III, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade das Quotas de sua titularidade, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas. (v) Fundos de obras: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito com recursos deduzidos das Tranches, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora. (vi) Fundo de despesas: Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, no Valor do Fundo de Despesas. (vii) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da primeira integralização dos CRI, bem como complementado com recursos da integralização das demais séries dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Aval: prestados pelos Avalistas na CCB. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:</p>	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Em conjunto a Sra. Giovana e Way Petrópolis. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 06/12/2023	
Taxa de Juros: CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, representadas por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Contagem I SPE Ltda., registrados sob as matrículas de nº 131.873 a 131.878 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais; (iii) Alienação Fiduciária de 99,991% do capital social da Contagem I SPE Ltda.; e (iv) Cessão Fiduciária dos Créditos oriundos (a) alugueis aos quais a Garantidora têm direito, decorrentes dos contratos de locação listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e no produto resultante do recebimento das quantias decorrentes dos direitos de crédito recebidos pela Contagem I SPE Ltda., depositado e mantido em conta corrente de titularidade desta, consistentes de aplicações financeiras, e (b) totalidade dos recursos da emissão das Debêntures, por prazo certo e determinado.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 102	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.658.598,81	Quantidade de ativos: 49658
Data de Vencimento: 03/10/2029	
Taxa de Juros: INPC + 7,02% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração informando a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975

Data de Vencimento: 25/08/2032
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 115	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 97.500.000,00	Quantidade de ativos: 975
Data de Vencimento: 25/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas, referente ao exercício social findo em 31 de Dezembro, bem como memória de cálculo demonstrando a apuração do Índice Financeiro, elaborado pela Emissora, explicitando as rubricas necessárias à sua apuração. Adicionalmente deverá ser enviada Declaração assinada por representantes legais da empresa atestando: (i) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava acima; (ii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; e (iii) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Termo de Securitização, referente ao ano de 2020 e 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fiança	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 175	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 111.500.000,00	Quantidade de ativos: 111500
Data de Vencimento: 15/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes no Anexo IV da Escritura de Debêntures, os Relatórios de Medição de Obra, bem como os Cronogramas Físico Financeiros. Adicionalmente os documentos relevantes e necessários à verificação da transferência dos recursos da Devedora para qualquer das SPEs nos termos previstos na cláusula 4.3.1 do Termo de Securitização. Ficando certo que se a Destinação for alvo de Aquisição dos imóveis lastro do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, serão devidos os seguintes documentos: (i) Cópias das Escrituras de Compra e Venda; e (ii) Matrículas atualizadas constando o devido registro da escritura de compra e venda; - Balancete Trimestral da SPE Garantidora, referente ao 2º e 3º trimestres de 2021; - Informações quanto a	

existência de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, e sua disponibilização, caso positivo; - Relatório de Rating de todos os períodos da emissão, quais sejam o 1º, 2º, 3º e 4º Trimestres de 2021 e 1º Trimestre de 2022; e - Relatório de gestão contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de março a setembro de 2021.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis titularidade das SPEs Garantidoras e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de percentual do capital social da Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 215	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciantes em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 217	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessões Fiduciárias, de acordo com o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, através do qual será feita a cessão fiduciária dos Recebíveis, presentes e futuros, titulados pelas Fiduciárias em relação à totalidade das Unidades Autônomas, conforme Instrumentos de Compra e Venda descritos no Anexo I dos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6º andar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo	

técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 272

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 77.505.119,17

Quantidade de ativos: 77505

Data de Vencimento: 15/05/2036

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório do 2º Semestre de 2021, referente a destinação de recursos e com o Cronograma Físico-Financeiro e os relatórios e medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras que comprovem a natureza imobiliária de per si das despesas incorridas na construção do Empreendimento Imobiliário; e - Aditamento do contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme deliberado em AGT (13/10/2021) para prever a Conta Vinculada.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis HSI; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Tenda; (iv) Aval; (v) Fiança; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 283

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00

Quantidade de ativos: 120000

Data de Vencimento: 19/07/2033

Taxa de Juros: IPCA + 7,1605% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendentes: - Relatório de Acompanhamento da destinação dos recursos na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO), referente à primeira verificação da destinação; - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de agosto 2021 a fevereiro de 2022; - Envio da comprovação do Montante da Cessão Fiduciária, sendo a soma da Agenda Mínima (conforme definida abaixo) e do valor retido na Conta Arrecadadora e na Conta Centralizadora (exceto pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva) seja equivalente a, no mínimo, diferença entre 100% do Saldo Devedor das Obrigações Garantidas e 70% do valor de avaliação do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel; - Reunião da RCA da Emissora realizada em 23 de julho de 2021 arquivada na JUCEB e as publicações no DOEB e Jornal Correio de Bahia; - Cópia das divulgação trimestral de resultados/demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM, relativas ao trimestre então encerrado, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2021; e - Prazo final para o envio do Relatório de Acompanhamento na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras elaborado pelo responsável técnico (RMO) - de agosto de 2021 a janeiro de 2022.

Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 301

Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 133.041.000,00

Quantidade de ativos: 133041

Data de Vencimento: 22/09/2031
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 302	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 114.520.000,00	Quantidade de ativos: 114520
Data de Vencimento: 20/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do cálculo da Razão Mínima Mensal, referente aos meses de julho a dezembro 2021 e janeiro e fevereiro de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, conforme cronograma indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários que demonstrem a participação da Devedora nas subsidiárias diretas ou indiretas da Devedora, referente as duas primeiras verificações, quais sejam agosto de 2021 e fevereiro de 2022; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente assinada e registrada; e - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD's da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo- Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.647.000,00	Quantidade de ativos: 31647
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - Cópia da prenotação do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade (Instrumento de Alteração Contratual), para refletir a presente Garantia Fiduciária, e a arquivar tal instrumentos na JUCESP; - Cópia da AGE da Emissora realizada em 17 de junho de 2021 publicada	

no Diário Oficial do Estado de São Paulo - DOESP (DOESP) e no jornal Folha de São Paulo; - Termo de liberação referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto que não foi objeto de incorporação no Loteamento Fase 1, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao no 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 2); - Termo de liberação parcial da alienação fiduciária, referente a 1 (uma) das matrículas mãe do Empreendimento Morro Alto, conforme solicitado pela SPE Morro Alto, para que a SPE Morro Alto promova o registro do loteamento do Empreendimento Morro Alto em até 90 (noventa) dias junto ao 1º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo (Loteamento Fase 1); e - Relatório nos termos do modelo constante do Anexo V (Relatório), acompanhado dos Relatórios de Evolução da Obra elaborado pelo técnico responsável pelos Empreendimentos e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (Documentos Comprobatórios).

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 331	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3599% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de gestão, referente aos meses de setembro a novembro de 2021; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas; - Cópia do 1º Aditamento a Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCERJA; e - relatório de destinação de recursos na forma do Anexo III da Escritura de Emissão, acompanhado do cronograma físico-financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora. Obrigação referente ao 2º Semestre 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 346	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI de Barueri/SP; - Contrato de Cessão, devidamente registrado nos RTD's de Barueri/SP e São Paulo/SP; e - Relatório de Gestão, constando a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 375	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 37.220.000,00	Quantidade de ativos: 37220
Data de Vencimento: 20/10/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras. Primeira verificação referente ao período vencido em janeiro de 2022; - Relatório de Gestão (Comprovante de constituição do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas), referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI de São Paulo, bem como a certidão das matrículas 121.786 e 53.658 atualizada com a Alienação Fiduciária; - Instrumento de Alteração Contratual da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda. (Fiduciante) para refletir a Alienação Fiduciária registrado na JUCESP; - Reunião de Sócios da Global Realty realizada em 04/10/2021 e re-ratificada em 18/10/2021 registradas na JUCESP; - Relatório Gerencial, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022; e - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Conformidade, atestando que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, referente ao exercício social de 2021; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além das demonstrações financeiras da Fiadora, acompanhadas da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações; - Relatório de Rating, 1º Trimestre de 2022; - Cópia de suas informações financeiras completas relativas ao respectivo trimestre social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, além da memória de cálculo do Índice Financeiro da Fiadora, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a suficiência e a veracidade das informações, referente ao 1º Trimestre de 2022; - Verificação do Índice Financeiro, 1º Trimestre 2022; - Verificação do Fundo de Despesas (Mín. 50.000,00), referente ao mês de janeiro e fevereiro de 2022; e - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 393	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.260.000,00	Quantidade de ativos: 72600
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 394	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.940.000,00	Quantidade de ativos: 59400
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 395	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.948.900,00	Quantidade de ativos: 49489
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 401	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.766.000,00	Quantidade de ativos: 85766
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. Obrigação devida em janeiro de 2022; - Balancete trimestral da Cedente e da ABV demonstrando todas as receitas e despesas operacionais incorridas no período, evidenciando o resultado operacional líquido e o EBITDA efetivamente obtido naquele trimestre. Período de referência 1º Trimestre de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados nos RTD's competentes; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Nota Comercial registrada nos RTDs de São José dos Pinhais/PR, Curitiba/PR e São Paulo/SP; - Demonstrações Financeiras Auditadas do ALBERTO IVÁN ZAKIDALSKI e do GABRIEL ALBERTO ZAKIDALSKI (Avalistas), referente ao ano de 2021; e - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021.
Garantias: (i) Aval prestado por Gabriel Alberto Zakidalski e Alberto Iván Zakidalski, no âmbito da Nota Comercial; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Compra e Venda Futura de Máquinas, Implementos, Peças, Serviços e Caminhões.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3893% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 420	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 12/01/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - envio da a averbação da emissão das CCI nas matrículas dos respectivos imóveis objeto de tal garantia de Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; - comprovante da constituição do fundo de reserva, no valor mínimo correspondente à R\$ 1.100.000,00; - relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022; - comprovante da constituição do fundo de despesas no valor mínimo de R\$ 72.000,00; - comprovante de constituição das Despesas Flat; e - verificação do fundo de despesas, referente aos meses de janeiro e fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 24/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 25/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Aval; (iv) Fundos de Despesas; (v) Fundo de Juros; (vi) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.200.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	

Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.049.100,00	Quantidade de ativos: 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 450	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.176.100,00	Quantidade de ativos: 51761
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.235.000,00	Quantidade de ativos: 42350
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 452	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 453	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 454	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.368.100,00	Quantidade de ativos: 43681
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 455	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.573.900,00	Quantidade de ativos: 35739
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 456	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.719.600,00	Quantidade de ativos: 47196
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 457	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.861.500,00	Quantidade de ativos: 38615
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 458	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.855.000,00	Quantidade de ativos: 88550
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.245.000,00	Quantidade de ativos: 72450
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Fiança no Instrumento de Emissão e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 481	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 78	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.670.734,37	Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 15/12/2017
Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência: - Eventuais pagamentos ou regularização ao titular dos CRI.
Garantias: (i) Regime Fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, abrangendo seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI. (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária. (iii) Obrigação de Recompra dos créditos que: (b.1) não preencherem as condições estabelecidas no contrato de cessão; (b.2) registrarem atrasos de 02 (duas) ou mais prestações consecutivas enquanto a relação dívida/valor de avaliação do Imóvel não for inferior a 80%; (b.3) vierem a registrar sinistro de danos físicos no Imóvel ou de morte e invalidez permanente do Devedor, não coberto pela seguradora responsável; e (b.4) vierem a ser objeto de questionamentos por órgãos da administração pública, ou objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pelos seus Devedores visando à revisão de seus Contratos. (iii) Fiança prestada pela Carmo Empreendimentos Imobiliários Ltda. e pela Calçada Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 130	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.586.697,29	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/05/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram	

atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 41,6666% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda representados por 360 CCIs fracionárias; (ii) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A., e da Fleche Participações Ltda; (iii) Cessão Fiduciária dos créditos correspondente a 8,3333% de 50% dos valores decorrentes das parcelas mensais dos Contratos de Compra e Venda; e (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal de 50% dos Imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda lastro.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 132

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 6.554.408,28

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 05/07/2023

Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 2020. Adicionalmente, esta pendente: - Registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos correspondentes a 80% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda representados por 186 CCIs; (ii) Alienação Fiduciária dos 186 Imóveis objeto do lastro, (iii) Cessão Fiduciária de 20% dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, (iv) Fiança prestada pela Jd. Regina Empreendimentos Imobiliários Ltda e Scopel SPE-01 Empreendimento Imobiliário Ltda, e (i) Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão social de Scopel Desenvolvimento Urbano Ltda.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização

Ativo: CRI

Série: 136

Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.025.603,40

Quantidade de ativos: 1

Data de Vencimento: 30/09/2023

Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise

interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, está pendente: - registro na B3 de parte das CCIs lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020; e - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.879.931,42	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.

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

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre os créditos decorrentes (a) das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os Imóveis com os devedores, representados por 267 CCIs, e (b) do Contrato de Financiamento, através do qual a Companhia Província de Créditos Imobiliários concedeu financiamento à Cedente, representada por uma CCI. De acordo com o Contrato de Financiamento, será realizada dação em pagamento, total ou parcial, do Financiamento com os créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Compra e Venda das Unidades Remanescentes que se enquadrarem nos requisitos determinados, restando assim substituídos os Créditos Imobiliários Financiamento pelos Créditos Imobiliários Compra e Venda Unidades Remanescentes; (ii) Fianças de pessoas físicas (Srs. Tomaz Alexandre Vitelli, Carmem Lucia Gradim Vitelli, Ricardo Anversa, Denise Mochiutti Anversa, Roberto Maggi e Suzel Zegaib Maggi); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Unidades Remanescentes; (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (v) Hipoteca da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 166.514 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP correspondente às Unidades Remanescentes, tendo sido liberados 35 unidades conforme aprovado em AGT de 09/10/2012; (vi) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Os pagamentos encontram-se inadimplentes e, segundo deliberado pelos investidores em AGT realizada em 28/07/2017, os investidores estão cientes acerca do descumprimento, pelas Cedentes, Fiadora e Coobrigada, na qualidade de principais pagadores, da obrigação relacionada ao pagamento das obrigações pecuniárias oriundas dos Contratos cedidos. A emissão encontra-se sob análise interna dos investidores, de forma que até o fechamento do presente relatório, a Securitizadora e o Agente Fiduciário aguardam deliberação dos investidores quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. As informações do processo foram atualizadas no relatório do assessor legal emitido em 03/20. Adicionalmente, estão pendentes: - registro na B3 de parte das CCI's lastro da referida emissão, conforme informado à Securitizadora. - Relatório de Gestão referente aos meses de janeiro a abril de 2020; - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outras apresentam valores que podem estar desatualizados.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre (a) 66% dos valores decorrentes de 323 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Jardim Residencial Campos do Conde II, (b) 60% dos valores decorrentes de 110 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Reserva Sapucaia - Santa Isabel II, (c) 57%, 50% e 62% dos valores decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis, respectivamente, dos empreendimentos (c.i) Residencial Reserva Santa Rosa, (c.ii) Residencial San Diego - Bella Vitta Paysage e (c.iii) Residencial Pateo do Colégio - Portal Giadirno, que juntos totalizam 393 contratos, e (d) 100% dos valores decorrentes de 12 Contratos de Compra e Venda de Imóveis do empreendimento Residencial Reserva Santa Rosa, todos representados por CCI's escriturais ("Créditos Imobiliários"); (ii) Alienação Fiduciária de 66% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel SPE-02, 60% dos Imóveis Reserva Sapucaia prestada pela Scopel Desenvolvimento, 57% dos Imóveis Reserva Santa Rosa, 50% dos Imóveis Residencial San Diego e 62% dos Imóveis Residencial Pateo do Colégio; (iii) Cessão Fiduciária de 13,04% dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A., atual razão de Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
<p>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representativos de 53,16% do Contrato de Locação cuja devedora é a Totvs S.A.; (ii) Alienação Fiduciária da Fração Ideal de 58,63% da área já construída do Imóvel objeto da matrícula nº 149.717 (antiga 81.166 e 131.733) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville/SC, (ii) Fundo de Reserva no montante de R\$ 1.200.000,00 a ser mantido na Conta Centralizadora para fazer frente ao descasamento entre os valores necessários para a amortização integral dos CRI e os valores decorrentes de eventual rescisão do Contrato de Locação, (iii) Coobrigação da Stella Administradora de Bens Ltda.</p>	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de junho de 2021 a janeiro 2022; - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii) inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; e - Declaração Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Pendência referente ao 2º Semestre de 2021.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.590.000,00	Quantidade de ativos: 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros:	

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

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

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 600.000.000,00	Quantidade de ativos: 600000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.200.000.000,00	Quantidade de ativos: 1200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,5034% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo V, para incluir no objeto da Cessão Fiduciária, novos contratos de compra e venda de açúcar que, cumulativamente: (i) sejam suficientes para atendimento do Valor Mínimo de Cobertura durante todo o prazo de vigência da operação; (ii) haja como contraparte a Alvean Sugar S.L. ou sociedade que integre o respectivo grupo econômico; e (iii) possua(m) termos substancialmente semelhantes aos Contratos Cedidos listados no Anexo III, sob pena de um Evento de Reforço de Garantia; e - Cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como a memória de cálculo dos índices financeiros da Devedora/Dacalda, referente ao ano de 2021.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado pela AGRO PECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de impacto anual, nos termos da Cláusula 5.6.5 da CPR-F, referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral comprovando a destinação de recursos da CPR-F, informando a quantidade de produção de cana-de-açúcar e de comercialização de açúcar, etanol e seus derivados, produzidos com os recursos captados por meio da emissão da CPR-F, nos termos da minuta da declaração constante no Anexo I da CPR Financeira, referência julho de 2021 a janeiro 2022;e	
Garantias: (i) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão, referente aos meses de agosto a dezembro de 2021 e janeiro a fevereiro de 2022, contendo a verificação do Fundo de Despesas; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Fiança.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Declaração de Destinação dos Recursos, acompanhada da cópia das notas fiscais e dos contratos que deram origem - referente a primeira verificação de recursos da emissão; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Declaração firmada por representante legal do Emitente (Masutti) atestando a (i) veracidade dos índices Financeiros, (ii) validade das disposições da CPR-F, (iii) não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social, referente ao ano de 2021; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Agropecuária Masutti LTDA, bem como os Índices Financeiros, devidamente calculado pela Virgo Securitizadora, referente ao ano de 2021; - Primeira apólice de seguro dos imóveis cedidos fiduciariamente (Mat. 7.216 e 9.166 do RGI de Comodoro/MT); - Relatório contendo uma relação completa dos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária que foram destinados à Conta Vinculada, referente aos meses de dezembro de 2021 e janeiro e fevereiro a março de 2022; - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do valor mínimo do fundo de despesas, referente ao mês de dezembro de 2021 e fevereiro a março de 2022 (recebemos janeiro 2022); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia que é a soma (i) dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, (ii) Valor de Venda Forçada do Imóvel e (iii) depósitos na Conta Vinculada (Mínimo de 100% do saldo devedor da CPR-F), referente aos meses de dezembro de 2021, janeiro e fevereiro a Março de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	

Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.500.000,00	Quantidade de ativos: 46500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0834% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	

Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6687% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.664.000,00	Quantidade de ativos: 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.500.000,00	Quantidade de ativos: 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.300.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 500.000.000,00	Quantidade de ativos: 500000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesa, Nos termos da CPR-F, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas. (iii) Fundo de Reserva, Nos termos da CPR-F, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Cada um dos Avalistas é solidariamente responsável com a Devedora, sendo os avalistas JOSÉ MARCOS SARABIA, PAULO SERGIO SARABIA e ANTONIO IVAR SARABIA. (ii) Guarantee Letter: emitida pela Tecnomyl S.A., empresa devidamente constituída e operacional conforme a legislação do Paraguai. Nos termos da Guarantee Letter, eventuais valores devidos e não pagos pela Emitente poderão ser cobrados da Tecnomyl S.A., devendo ser pagos em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de notificação nesse sentido.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.140.000,00	Quantidade de ativos: 75140
Data de Vencimento: 19/07/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 13,3755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Bens Móveis: Aliena fiduciariamente os vagões especificados no Anexo I do contrato de alienação fiduciária (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) os Direitos Creditórios descritos no anexo I do contrato de CF depositados na conta corrente da securitizadora, sendo no Banco Itaú Unibanco S.A., agência 3100, conta corrente nº 40905-5 (III) Carta Fiança: Outorgada pelo Banco Safra S.A. de forma a garantir o adimplemento do Fundo de Despesas e a hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória, cobrirá o valor de R\$ 6.170.000,00 milhões de reais	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 179.027.000,00	Quantidade de ativos: 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Sem prejuízo a Alienação Fiduciária ou a Cessão Fiduciária de Sobejo, as CPRs Financeiras contam com garantia fidejussória, representada pelo Aval, prestado pelos Avalistas como principais pagadores e de forma solidária ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas das CPRs Financeiras. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Cessão Fiduciária Sobejo: (i) a totalidade dos direitos créditos oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão do imóvel objeto das matrículas nº 4.798 e 3.535 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Sonora/MS objeto de alienação fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. (iv) Fundo de Reserva: A Securitizadora, dos valores decorrentes da subscrição e integralização dos CRA, reterá na Conta Centralizadora o valor de R\$ 741.800,00 (setecentos e quarenta e um mil e oitocentos reais) para fins de criação de um fundo de reserva. (v) Fundo de Despesas: A Securitizadora reterá do Preço de Aquisição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (Valor Inicial do Fundo de Despesas), para composição inicial do Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Aval:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 143
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) fiança; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTA NS BRAGA. (ii) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.175.836,47	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,166% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3º gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matrícula 17.598, livro 2º do RGI da comarca de São Manuel - SP	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Penhor Rural: penhor rural, em favor da Emissora, sobre os Grãos de Soja de propriedade do Devedor. (ii) Cessão Fiduciária: em favor da Emissora, sobre determinados recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de Produtos, celebrados entre o Devedor e determinados devedores. (iii) Fiança: prestada por terceiros garantidores, na condição de avalistas. (iv) Aval: os Avalistas são relacionados ao Devedor da CPR-F (Cédula de Produto Rural, com liquidação Financeira).

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas referente aos meses de setembro de 2021 a fevereiro de 2022.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Penhor.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 77
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Sem prejuízo a Alienação Fiduciária ou a Cessão Fiduciária de Sobejo, as CPRs Financeiras contam com garantia fidejussória, representada pelo Aval, prestado pelos Avalistas como principais pagadores e de forma solidária ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas das CPRs Financeiras. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Cessão Fiduciária Sobejo: (i) a totalidade dos direitos créditos oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão do imóvel objeto das matrículas nº 4.798 e 3.535 do Oficial Registro de Imóveis da Comarca de Sonora/MS objeto de alienação fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária. (iv) Fundo de Reserva: A Securitizadora, dos valores decorrentes da subscrição e integralização dos CRA, reterá na Conta	

Centralizadora o valor de R\$ 741.800,00 (setecentos e quarenta e um mil e oitocentos reais) para fins de criação de um fundo de reserva. (v) Fundo de Despesas: A Securitizadora reterá do Preço de Aquisição, na Conta Centralizadora, o valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (Valor Inicial do Fundo de Despesas), para composição inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.600.000,00	Quantidade de ativos: 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) fiança; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural: penhor rural, em favor da Emissora, sobre os Grãos de Soja de propriedade do Devedor. (ii) Cessão Fiduciária: em favor da Emissora, sobre determinados recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de Produtos, celebrados entre o Devedor e determinados devedores. (iii) Fiança: prestada por terceiros garantidores, na condição de avalistas. (iv) Aval: os Avalistas são relacionados ao Devedor da CPR-F (Cédula de Produto Rural, com liquidação Financeira).	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 134

Volume na Data de Emissão: R\$ 14.900.000,00

Quantidade de ativos: 14900

Data de Vencimento: 28/07/2028

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas e (VI) Cessão Fiduciária Sobejo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 161

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00

Quantidade de ativos: 8000

Data de Vencimento: 25/06/2030

Taxa de Juros: CDI.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula nº 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 68

Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00

Quantidade de ativos: 16000

Data de Vencimento: 06/11/2025

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 65

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00

Quantidade de ativos: 18000

Data de Vencimento: 24/09/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal contendo: (1) Valor Nominal Unitário e/ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRA, acrescido da Remuneração acumulada até então; (2) valor atualizado de todos os Direitos Creditórios; (3) valor atualizado de todos os lastros e garantias vinculadas aos Direitos Creditórios; (4) cálculo atualizado de eventuais índices de cobertura das Garantias da(s) CPR-F(s), referente ao período de Dezembro de 2021 a Março de 2022; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	

Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do fundo de despesas inicial, devendo a somatória dos fundos 1 a 4 equivaler a no mínimo 210.000,00; - Relatório Mensal, contendo a verificação do Fundo de Despesas, referente aos meses de agosto de 2021 a março de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 96	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias: (i) Aval - no âmbito da CPR-Financeira, prestada pela Avalista SANTA LUCIA AGROPECUÁRIA LTDA; (ii) Alienação Fiduciária - alienação feita pelo Devedor (PEDRO RIBEIRO MEROLA) em favor da Emissora (VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO); e (iii) Cessão Fiduciária - Devedor (PEDRO RIBEIRO MEROLA) constitui em favor da Emissora (VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO).	

