PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora, categoria S2 – CVM nº 728
CNPJ nº 08.769.451/0001-08

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

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta – Código CVM 20982
CNPJ nº 07.816.890/0001-53

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

no montante total de, inicialmente,

R$600.000.000,00

(s e i s c e n t o s m i l h õ e s d e r e a i s)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRIMWLCRIGR4
CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRIMWLCRIGS2
CÓDIGO ISIN DOS CRI PRÉ: BRIMWLCRIGT0

O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI I FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2023, SOB O Nº [=]
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DI II FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2023, SOB O Nº [=]
O REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRÉ FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [=] DE [=] DE 2023, SOB O Nº [=]

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO (RATING) ATRIBUÍDA PELA FITCH RATINGS BRASIL LTDA.: 'AAA(EXP)sf(bra)'*

****ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA EM 18 DE OUTUBRO DE 2023.***

A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o nº 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Debenturista**", "**Securitizadora**" ou "**Emissora**"), está realizando a emissão de, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, em até 3 (três) séries ("**CRI**", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "**CRI DI I**", os CRI da 2ª (segunda) série, "**CRI DI II**" (em conjunto com os CRI DI I, "**CRI DI**") e os CRI da 3ª (terceira) série, "**CRI Pré**"), observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI em razão do exercício da opção da Devedora (conforme abaixo definida), em comum acordo com os Coordenadores (conforme abaixo definidos), de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Opção de Lote Adicional**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão**"), o montante total de, inicialmente, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, para distribuição pública das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"). A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora (conforme abaixo definida) a única devedora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) que servem de lastro para a Emissão e estando a Devedora enquadrada no conceito de emissor com grande exposição ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 38, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**" e "**Oferta**", respectivamente).

Os CRI serão lastreados nos direitos creditórios devidos pela **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0027840-1 ("**Devedora**") por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na data de emissão ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**" e "**Debêntures**", respectivamente, sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "**Debêntures DI I**", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "**Debêntures DI II**" (em conjunto com as Debêntures DI I, "**Debêntures DI**") e as Debêntures da 3ª (terceira) série, "**Debêntures Pré**", nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado, em 18 de outubro de 2023, entre a Devedora e a Securitizadora, conforme aditado de tempos em tempos ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definida) incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Créditos Imobiliários**", sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, os "**Créditos Imobiliários DI II**", que lastreiam os CRI DI II, e os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré), representados pelas Debêntures, subscritas pela Securitizadora por meio do boletim de subscrição das Debêntures ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**").

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI (conforme abaixo definidos) e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado, em 18 de outubro de 2023, entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**"), conforme aditado de tempos em tempos ("**Termo de Securitização**"), ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo dos **(a)** CRI DI I será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); **(b)** CRI DI II será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); e **(c)** CRI DI Pré será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I e a Data de Vencimento dos CRI DI II, "**Datas de Vencimento**").

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário aos Investidores (conforme abaixo definidos), por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**").

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 106% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("**Taxa Teto DI II**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI II**").

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("**Taxa Teto Pré**" e, em conjunto com a Taxa Teto DI I e a Taxa Teto DI II, "**Taxas Teto**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI Pré**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I e a Remuneração dos CRI DI II, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmulas constantes da Cláusula 4.2 do Termo de Securitização e da seção "Em relação a cada série, informar, caso aplicável: (i) juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo" deste Prospecto Preliminar.

Para fins deste Prospecto Preliminar, **(a)** "**Dia Útil**": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e **(b)** "**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, mas não se limitando **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** o Termo de Securitização, **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures, **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado, em 18 de outubro de 2023, entre o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Coordenador Líder**" ou "**Itaú BBA**"), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**"), o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 045038- 133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13 ("**BTG Pactual**"), o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Safra**"), o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, bloco A, 24º andar, CEP 04543-011, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual e o Safra, "**Coordenadores**"), a Securitizadora e a Devedora, conforme aditado de tempos em tempos ("**Contrato de Distribuição**"), e os respectivos aditamentos, e **(v)** o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Será instituído regime fiduciário pela Securitizadora sobre, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 44097-7, mantida na agência nº 3100-5, do Itaú Unibanco (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60 ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o fundo de despesas para pagamento das Despesas (conforme abaixo definidas), que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), em decorrência da instituição do Regime Fiduciário (conforme abaixo definido), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão ("**Patrimônio Separado**", "**Créditos do Patrimônio Separado**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente), na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI.

Poderão ser convidadas e contratadas, pelos Coordenadores, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens ("**Termos de Adesão**" e "**Participantes Especiais**", respectivamente, sendo esses últimos, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 43 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO, SE HOUVER, DA B3 E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 25 DE OUTUBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 05, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(i)** categoria: "corporativos", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso i, item "a", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso ii, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "shoppings e lojas", Considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor de shopping centers, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item "f", das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso iv, item "c", das referidas regras e procedimentos. ***Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.***

COORDENADOR LÍDER

DEMAIS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

A data do presente Prospecto Preliminar é 18 de outubro de 2023

Multiplan

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da oferta 1

2.2. Apresentação da securitizadora 1

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 7

2.5. Valor total da oferta; e 7

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável 7

a) Valor nominal unitário 7

b) Quantidade 7

c) Opção de lote adicional 7

d) Código ISIN 7

e) Classificação de risco 8

f) Data de emissão 8

g) Prazo e data de vencimento 8

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão 8

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo 8

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos 10

k) Repactuação 11

m) Garantias - tipo, forma e descrição 13

n) Lastro 13

o) Existência ou não de regime fiduciário 13

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado 14

q) Tratamento tributário 14

r) Outros direitos, vantagens e restrições 15

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre 16

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão; 16

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento; 17

c) a data limite para que haja essa destinação; 17

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e 17

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão. 18

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 18

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar 18

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; 18

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; 18

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e 18

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos. 18

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo 19

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência 19

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 21

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados 22

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.....22
e) riscos relacionados à Oferta.....22
4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora.....27
4.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos.....42

5. CRONOGRAMA.....44
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para; (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.....44

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....46
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe); e.....46
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário.....46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....47
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários;.....47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado; e.....47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....47

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....49
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;.....49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores;.....49
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação;.....49
8.4. Regime de distribuição;.....49
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa;.....50
8.6. Formador de mercado;.....52
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e.....52
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....52

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....53
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;.....53
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes;.....53
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados; e.....53
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....53

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....54
10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....54
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão;.....56
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados;.....56
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;.....56
10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento;.....57
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo;.....59
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais;.....59

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados; 59
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos; 60
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 63
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios. 66

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 67

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e....67
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. 67

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 68

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 68
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do Patrimônio Separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao Regime Fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas; 68
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social; 68
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado; e ...69
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios....69

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 70

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 74

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução; 74
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados. 78

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 80

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas; 80
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; 80
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 81
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão; 81
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 81

15.6. Termo de securitização de créditos;....81
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis;....81
15.8. Suplemento I da Resolução CVM 60; 81
15.9. Relatório Preliminar de Classificação de Risco. 81
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS....82
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; ...82
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 82
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;....83
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 84
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável; 84
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão; 84
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão; 84
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM; 85
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e....85
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 86
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 87
18. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA....103
18.1. Histórico da Devedora....103
18.2. Principais Atividades da Devedora....106
18.3. Posição Acionária....108
18.4. Principais Características dos Órgãos de Administração da Devedora e do Conselho Fiscal....110
18.5. Remuneração Total por Órgão....111
18.6. Informações sobre as Transações com Partes Relacionadas....115
18.7. Informações sobre o Capital Social....117
18.8. Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 118
19. SETOR DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA 123
19.1. Produtos e serviços comercializados 123
19.2. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora 124
19.3. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Devedora 125
20. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS 126

ANEXOS

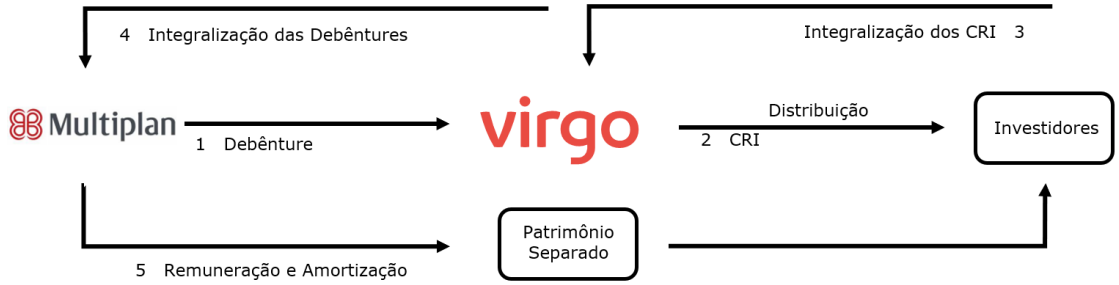
ANEXO I	ATA DA RCA DA SECURITIZADORA	135
ANEXO II	ATA DA RCA DA DEVEDORA	143
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	157
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA	175
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	201
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	283
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM	495
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	499
ANEXO IX	SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60	503
ANEXO X	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	511

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 19 a 43 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve descrição da oferta



1. A Securitizadora celebrou com a Devedora a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão das Debêntures e a subscrição das Debêntures pela Securitizadora.
2. A Securitizadora celebrou com o Agente Fiduciário o Termo de Emissão, o qual vincula a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI e prevê a emissão dos CRI lastreados nas Debêntures.
3. Os Investidores integralizarão o CRI em favor da Securitizadora.
4. Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI pelos Investidores, a Securitizadora integralizará as Debêntures.
5. A Devedora fará os pagamentos referentes à remuneração e à amortização das Debêntures na Conta do Patrimônio Separado; e
6. A Securitizadora pagará os Investidores a remuneração e a amortização dos CRI com os recursos depositados pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

2.2. Apresentação da securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

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

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 23 deste Prospecto.

Breve Histórico. A Virgo Companhia de Securitização (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A companhia obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02/07/2007. A atividade principal da companhia é securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio. No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S. A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A. Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A e a Beta Securitizadora. Em julho de 2019 a companhia emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização. Em 14 de junho de 2021 a companhia realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

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

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora. Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2023 são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Ofertas Públicas Realizadas. Em 13 de outubro de 2023, a Securitizadora possuía 654 (seiscentos e cinquenta e quatro) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$58.421.130.795,60 (cinquenta e oito bilhões e quatrocentos e vinte e um milhões e cento e trinta mil e setecentos e noventa e cinco reais e sessenta centavos). Em 13 de outubro de 2023, as 654 (seiscentos e cinquenta e quatro) séries ativas da Securitizadora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Nenhuma das emissões da Securitizadora conta com coobrigação da Securitizadora. Na presente data, o volume de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R$62.842.010.988,13 (sessenta e dois bilhões e oitocentos e quarenta e dois milhões e dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e dez centavos).

Patrimônio Líquido da Securitizadora. O patrimônio líquido da Emissora em 30/06/2023 era de R$ 40.350.000,00 (quarenta milhões e trezentos e cinquenta mil reais).

Capital Social da Securitizadora. O Capital Social, no montante de R$ 35.537, está representado por 35.536.642 (35.536.642 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias, nominativas sem valor nominal, com direito a voto, subscritas e integralizadas até em 30 de junho de 2023, sendo que 100% (cem por cento) das ações de emissão da Securitizadora são detidas pela Virgo Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.507.646/0001-20.

Negócios com Partes Relacionadas. Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do grupo econômico da Devedora.

Pendências Judiciais e Trabalhistas. As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 4.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CR, CRA e CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação. Até a presente data, todos os certificados de recebíveis, certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado. Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes. Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviço no âmbito da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora. A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Ademais, 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, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 42 deste Prospecto Preliminar.

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

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos. Para maiores informações sobre negócios, processos produtivos, produtos e mercados de atuação da Emissora e serviços fornecidos, vide item 7 de seu Formulário de Referência. Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento Para maiores informações relativas à descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento vide item 10.8 do Formulário de Referência da Emissora.

Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora. Salvo pela operação de aquisição do controle da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, não há contratos relevantes celebrados pela Emissora não diretamente relacionado com suas atividades operacionais, conforme informado no item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora.

Auditores Independentes da Emissora. **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324 (“**Auditor Independente do Patrimônio Separado**”). O auditor responsável é o Sr. Paulo Sérgio Barbosa, telefone: (11) 3848-5880, e-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br.

Jornais dos quais divulga informações. As informações da Emissora são divulgadas no jornal “O Dia” e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

Administração da Emissora. A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração: O conselho de administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral. Além dos poderes estabelecidos em Lei, compete ao Conselho de Administração: I Fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da companhia; II Eleição e Destituição dos Diretores da companhia; III Manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais; IV Proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes; V Aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações; VI Aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da companhia; e VII Proposta do plano anual de negócios da Emissora ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.

Diretoria: A diretoria será composta por no mínimo 02 (dois) e no máximo 07 (sete) membros eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com os Investidores; 01 (um) Diretor de Operações, 01 (um) Diretor de Gente e Inovação, 01 (um) Diretor de Tecnologia e 01 um) Diretor de Compliance, sendo permitido o acúmulo de funções pelos Diretores, salvo pelo Diretor de Compliance, que não poderá acumular funções. Os membros da Diretoria têm amplos poderes de gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e realização de todas as operações que se relacionem com o objeto da companhia, segundo as diretrizes e normas determinadas pelo Conselho de Administração, podendo contrair Empréstimos e financiamentos, adquirir, alienar e constituir ônus reais sobre bens e direitos da companhia. Compete a Diretoria, o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. ***Crescimento da Securitizadora poderá exigir capital adicional***. O capital atual disponível para a Securitizadora poderá ser insuficiente para financiar eventuais custos operacionais futuros, de forma que seja necessária a captação de recursos adicionais, através de fontes distintas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital adicional nem que as condições serão satisfatórias para a Securitizadora.
2. ***Registro Junto à CVM***. A Securitizadora é uma instituição não financeira, securitizadora de créditos imobiliários, nos termos do artigo 3° da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, cuja atividade depende de seu registro de companhia aberta junto à CVM. O eventual não atendimento dos requisitos exigidos para o funcionamento da Securitizadora como companhia aberta pode resultar na suspensão ou até mesmo no cancelamento de seu registro junto à CVM, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.
3. ***Manutenção de Equipe Qualificada***. A qualidade dos serviços prestados pela Securitizadora está diretamente relacionada à qualificação dos diretores e outras pessoas chave, portanto não é possível garantir que a Securitizadora conseguirá manter a equipe atual e/ou atrair novos colaboradores no mesmo nível de qualificação.
4. ***Ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle***. Caso a Securitizadora venha a ter um novo grupo de acionistas controladores, estes serão detentores de poderes para, entre outros, eleger os membros do Conselho de Administração. As deliberações do Conselho de Administração poderão afetar, entre outras atividades, (i) operações com partes relacionadas; (ii) reestruturações societárias; e (iii) distribuição de dividendos. Os interesses dos acionistas controladores poderão, eventualmente, divergir dos interesses dos demais acionistas da Securitizadora.
5. ***Possibilidade de Diluição dos Acionistas***. A eventual futura necessidade de capital pela Securitizadora, pode ser suprida, dentre outras formas, por meio de emissão primária de ações, o que poderá resultar em uma diluição da participação dos atuais acionistas, caso estes não venham a subscrever, na proporção de sua participação acionária, as novas ações emitidas.

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no termo de securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com a Lei 14.430/22, a Resolução CVM 60, a Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas constantes no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, e instituir o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, delineou detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécie, formas de pagamento, garantias e demais elementos para cada série. Adicionalmente, referido instrumento previu os deveres da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI perante os titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**"), nos termos da Lei 14.430/2022, da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**") e da Resolução CVM 60.

Duration dos CRI

Aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) anos, para os CRI DI I, aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) , para os CRI DI II, e aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) , para os CRI Pré (data base 18 de outubro de 2023).

Assembleias Especiais de Titulares dos CRI

Assembleia Especial de Titulares dos CRI: Nos termos da Cláusula 17.1 do Termo de Securitização, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial de Titulares dos CRI, conjunta ou individualizada por série ("**Assembleias Especiais**" ou "**Assembleias Especiais de Titulares dos CRI**"), conforme previsto no Termo de Securitização, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso. Quando a matéria a ser deliberada **(a)** se referir a interesses específicos de cada uma das séries dos CRI, quais sejam, **(i)** alteração das características das respectivas séries; e **(ii)** demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(b)** se referir a interesses de todas as séries, então será realizada Assembleia Especial conjunta para todas as séries, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Competência para Deliberação: Nos termos da Cláusula 17.2 do Termo de Securitização, Compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso, deliberar sobre: **(i)** as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado se encerrará no dia 31 de março de cada ano; **(ii)** alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e **(iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

Nos termos da Claúsula 17.2.1 do Termo de Securitização. as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série.

Competência para Convocação: Nos termos da Cláusula 17.3 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60: **(i)** pela Emissora; **(ii)** pelo Agente Fiduciário dos CRI; **(iii)** pela CVM; ou **(iv)** por Titulares dos CRI ou por Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(a)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(b)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(b)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais os CRI em Circulação ("**CRI em Circulação**") ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

Convocação e Quórum de Instalação: Nos termos da Cláusula 17.7 do Termo de Securitização, exceto de outra forma prevista no Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos Investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto no Termo de Securitização), se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá, no site da Emissora, no site do Agente Fiduciário dos CRI e na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução da CVM nº 166, de setembro de 2022, conforme em vigor.

Nos termos da Cláusula 17.8 do Termo de Securitização, a presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.

Nos termos da Cláusula 17.9 do Termo de Securitização, o edital de convocação da Assembleia Especial referido acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60: **(i)** dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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 Especial; e **(iii)** indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

Nos termos da Cláusula 17.10 do Termo de Securitização, quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 17.11 do Termo de Securitização, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

Nos termos da Cláusula 17.12 do Termo de Securitização, caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Nos termos da Cláusula 17.13 do Termo de Securitização, caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 17.14 do Termo de Securitização, cada CRI, nas Assembleias Especiais conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

Nos termos da Cláusula 17.15 do Termo de Securitização, a e Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Nos termos da Cláusula 17.16 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Nos termos da Cláusula 17.17 do Termo de Securitização, a presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Emissora; **(ii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes, em conjunto ou de cada série, conforme o caso; **(iii)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(iv)** à pessoa designada pela CVM.

Nos termos da Cláusula 17.18 do Termo de Securitização, não podem votar na Assembleia Especial: **(i)** os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(iii)** empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e **(iv)** qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação. Não se aplica a vedação prevista acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60: **(i)** os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

Quóruns de Deliberação: Nos termos da Cláusula 17.19 do Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, em primeira e segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) *Vencimento Antecipado*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme abaixo definido) que dependerá de aprovação **(i)** em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e, **(ii)** em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes na Assembleia Especial ou na Assembleia Especial da respectiva série, conforme o caso, desde que presentes, no mínimo, 25% vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, observado que **(a)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem favoravelmente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(b)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso;

(ii) *Waiver:* A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação (i) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e, (ii) em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes na Assembleia Especial ou na Assembleia Especial da respectiva série, conforme o caso, desde que presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e

(iii) *Qualificado*: As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento das Debêntures (conforme abaixo definida) e dos CRI, **(c)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme abaixo definidos), ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação **(i)** em primeira convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, **(ii)** em segunda convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial.

Nos termos da Cláusula 17.20 do Termo de Securitização, as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos acima e no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI ou todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures

Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão e na cláusula 3.6 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas nas referidas cláusulas, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**").

A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme acima.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados ("**Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio.

O pagamento do valor devido a título de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série e/ou da respectiva Remuneração, nos termos do Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures (conforme abaixo definida), observados os termos e condições estabelecidos a seguir e nas referidas cláusulas, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, que será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("**Data do Resgate Antecipado**"), acrescido de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a cláusula 3.5.4 do Termo de Securitização, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * i * (d/252)$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

CRI DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o dia15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

CRI DI II

Período	Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) Valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série após o referido pagamento.

Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 3.7 e do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo e na referida cláusula ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**").

A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Emissora ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures ou de Debêntures de cada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures de cada série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a Emissora deverá **(a)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**" e "**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), bem como **(b)** informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e a **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 ("**Escriturador**").

O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado deverá **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem

a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 10 (dez) Dias Úteis dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI; confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 6.21.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e comunicar ao Escriturador a respectiva data do resgate antecipado.

Caso a Devedora confirme a realização do resgate antecipado, nos termos previstos acima, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, do número de Debêntures da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 da Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), incidentes sobre todos e quaisquer valores em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("**Encargos Moratórios**") e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, se houver.

A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, à **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 ("**Agente de Liquidação**") e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

2.4. Identificação do público-alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, ""**Investidores**" ou "**Público Alvo**", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "**Titulares dos CRI**").

2.5. Valor total da oferta; e

O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em razão do exercício da Opção de Lote Adicional.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

a) Valor nominal unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade

Serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI em razão do exercício da Opção de Lote Adicional.

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; e **(iii)** do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser organizado pelos Coordenadores ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser superior a 600.000 (seiscentos mil) CRI (considerando o exercício, parcial ou total da Opção de Lote Adicional), o Valor Total da Emissão previsto acima e a quantidade dos CRI prevista neste item, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão acrescidos, sendo que os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e/ou ao Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou assembleia geral de Debenturista. O aditamento à Escritura de Emissão previsto acima deverá ser arquivado na JUCERJA, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

c) Opção de lote adicional

A Emissão contará com a Opção de Lote Adicional prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160.

d) Código ISIN

BRIMWLCRIGR4, para os CRI DI I, BRIMWLCRIGS2, para os CRI DI II, e BRIMWLCRIGT0, para os CRI Pré.

e) Classificação de risco

A Devedora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. ("**Agência de Classificação de Risco**") para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizado trimestralmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde de 2 de janeiro de 2023 ("**Código ANBIMA**"). A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/. Neste *website*, buscar por "Multiplan", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

f) Data de emissão

Os CRI serão emitidos em 15 de novembro de 2023.

g) Prazo e data de vencimento

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o prazo **(a)** CRI DI I será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI DI I; **(b)** CRI DI II será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI DI II; e **(c)** CRI Pré será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento dos CRI Pré.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário aos Investidores, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo

Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à Taxa Teto DI I, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI I (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_K)$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I série imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

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

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo; e

Fator*Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto DI I:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Spread = determinado *spread*, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I;

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator*Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados à Taxa Teto DI II, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) limitada à Taxa Teto Pré ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste}\right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread: limitado a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de Ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Para fins deste Prospecto Preliminar, define-se "**Período de Capitalização**" como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da respectiva série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a o Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Securitizadora, observado o disposto na seção "Em relação a cada série, informar, caso aplicável: **(b)** quantidade" deste Prospecto Preliminar.

Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Indisponibilidade da Taxa DI

Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às da respectiva série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração, conforme o caso, das Debêntures ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da assembleia geral de Debenturista dependerá da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da respectiva série, conforme o caso, previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI da respectiva série, conforme o caso. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida Assembleia Especial perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da respectiva série, conforme o caso, previstas no Termo de Securitização. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, entre a Devedora e os Titulares dos CRI (sendo que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão, a Securitizadora seguirá o novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da respectiva série a ser aplicado, que tiver sido determinado na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série previstas na Escritura de Emissão e aos CRI da respectiva série previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

j) Pagamento da Remuneração dos CRI - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização**,** a Remuneração dos CRI será paga nos meses de janeiro e julho, nas datas indicadas na tabela abaixo (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**"):

Cronograma de Pagamentos CRI DI I			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM
12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI DI II			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM
12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI PRÉ			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM
12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

k) Repactuação

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Amortização do Valor Nominal Unitário

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado conforme cronogramas constantes do item (j) acima.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições previstas na referida cláusula e na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e nas referidas cláusulas, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI da respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI**").

Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, os Titulares dos CRI DI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI da respectiva série, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Data da Amortização Extraordinária**"), acrescida de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa * \mathrm{i} * (\mathrm{d}/252)$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a serem amortizados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

CRI DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

CRI DI II	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data da Amortização Extraordinária e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária.

A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série após o referido pagamento.

A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data da Amortização Extraordinária dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Vencimento antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI

Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, na forma prevista na Cláusula 12.2 do Termo de Securitização, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de cada série, conforme o caso, e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI ou a totalidade ds CRI de cada série, conforme o caso, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

Sujeito ao disposto nas Cláusulas 12.2.3 a 12.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 12.2.5 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta cláusula, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**"). Os Eventos de Inadimplemento estão listados no item 10.9 deste Prospecto Preliminar, na página 60.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos (conforme abaixo definidos), as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, e, consequentemente dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos (conforme abaixo definidos), a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, e não deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, pelo saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, subscritas pela Securitizadora por meio do Boletim de Subscrição das Debêntures.

o) Existência ou não de regime fiduciário

Na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo VIII do Termo de Securitização.

Pelo Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas neste Prospecto Preliminar, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 17.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

p) Eventos de liquidação do patrimônio separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou

(v) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

q) Tratamento tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585/2015**"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 9.249/1995**"). Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme alterada ("**Lei 7.689/1988**").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com a redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/2015.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689/1988, conforme em vigor pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, "a", da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/2004.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("**Resolução CMN 4.373/2014**"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**") será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da Instrução RFB 1.585/2015.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros direitos, vantagens e restrições

Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta ("**Aviso ao Mercado**"), será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, A EMISSÃO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À SECURITIZADORA E NA SEDE DA CVM.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores, incluindo o valor decorrente da colocação do lote adicional, se houver, será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures. A Devedora, por sua vez, empregará tais recursos com base nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão.

Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, independente da ocorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei das Sociedades por Ações**")), direta ou indiretamente ("**Controladas**") em que aplicar recursos obtidos com a Emissão ("**Sociedades**"), **(1)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(2)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos a ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Destinação**") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VI do Termo de Securitização ("**Empreendimentos Destinação**"); e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas predeterminados ("**Custos e Despesas Reembolso**") diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo VI do Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora ou pelas Sociedades, desde 19 de novembro de 2021 até 9 de outubro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta ("**Empreendimentos Reembolso**" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no Anexo VI do Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no Anexo VI do Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**").

Parcela dos recursos acima mencionados será ou foi, conforme o caso, transferida para as Sociedades pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** mútuos para as Sociedades; **(iv)** emissão de debêntures pelas Sociedades; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.

Os Empreendimentos Reembolso e Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta.

Conforme declarado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não captou recursos através de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários utilizando como lastro por destinação os Custos e Despesas Reembolso descritos na tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização.

Com base no disposto acima, a Emissora assinou declaração na forma do Anexo IX do Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

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

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

Os ativos ou atividades serão destinados para a aquisição dos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures, as quais, por sua vez, terão a destinação de recursos indicada no item 3.1 acima.

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

Tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Empreendimentos Destinação. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI), relatório no formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("**Documentos Comprobatórios**"), bem como comprovação da destinação dos recursos para as Sociedades, quando aplicável, se assim solicitado.

O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2 do Termo de Securitização e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Para os fins da Cláusula 3.2 do Termo de Securitização, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deverá realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, qual seja, 15 de janeiro de 2031, ou até a destinação da totalidade dos recursos a ser efetivada, o que ocorrer primeiro. Para fins de esclarecimento, ainda correndo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos a ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

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

Com relação ao cronograma indicativo abaixo e constante da **tabela 4** do **Anexo I**, tal cronograma é **meramente indicativo e não vinculante** ("**Cronograma Indicativo**"), de modo que se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	---	24.470.895,18	24.470.895,18
2024	63.712.685,55	33.087.685,55	96.800.371,10
2025	52.787.685,55	17.387.685,55	70.175.371,10
2026	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2027	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2028	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2029	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2030	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2031	2.897.947,59	---	2.897.947,59
Total (R$)		R$ 368.221.440,46	

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

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

Nos últimos 8 (oito) anos, a Devedora empregou na construção, expansão e manutenção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$4.228.200.000,00 (quatro bilhões, duzentos e vinte e oito milhões e duzentos mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, organizados em ordem decrescente de materialidade, em cada seção abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Securitizadora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

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

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

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

1. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá gerar uma perda para os Titulares dos CRI.

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento

dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

4. Risco de crédito da Devedora

Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares dos CRI.

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a eles, a seu respectivo setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

6. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

7. Risco de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures

Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures nos termos previstos no Termo de Securitização.

Em tais hipóteses, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI.

8. Ausência de coobrigação da Securitizadora

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

9. Risco de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

10. Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

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

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

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, caso necessário.

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

12. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "*os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "***as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*** (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*".

Embora a Lei 14.430 seja posterior à Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de certificados de recebíveis, como os CRI, não houve revogação expressa desta, de forma que os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, prejudicando os Titulares dos CRI.

13. Risco decorrente da ausência de garantias nas Debêntures e nos CRI

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures emitidas pela Devedora não contam com qualquer garantia real ou pessoal, sendo as Debêntures da espécie quirografária. Caso a Devedora não arque com o pagamento das Debêntures, a Emissora não terá nenhuma garantia real ou pessoal para executar visando a recuperação do respectivo crédito. Adicionalmente, não foi e pode ser que não seja constituída garantia para o adimplemento dos CRI. Assim, caso a Emissora não pague o valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, os Titulares dos CRI não terão qualquer garantia real ou pessoal a ser executada.

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

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares dos CRI.

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

As Debêntures representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável.

e) riscos relacionados à Oferta

1. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares dos CRI

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda 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 de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais termos e condições por qualquer razão.

2. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares dos CRI.

3. A Emissão depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A Emissão somente será realizada pela Securitizadora após o atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas) previstas no Contrato de Distribuição e na seção “Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários” deste Prospecto Preliminar. O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes para a emissão dos CRI que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão automaticamente cancelados e a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Titulares dos CRI.

4. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia de Titulares dos CRI que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia de Titulares dos CRI de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

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

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora e do Formulário de Referência da Devedora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora e na Devedora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e no Formulário de Referência da Devedora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

6. Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Emissora e à Devedora. As informações do Formulário de Referência da Devedora e da Securitizadora não foram, por exemplo, objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo restrito, conforme acima descrito, pode não conferir a segurança desejada com relação a total ausência de contingências envolvendo a Securitizadora e a Devedora, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

7. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Titular dos CRI prejuízos relacionados **(i)** à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou **(ii)** ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou **(iii)** ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação. Além disso, os Investidores Profissionais e Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados.

8. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

9. Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, será o mesmo para todos os CRI ou todos os CRI de uma mesma série integralizados na mesma data. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA. Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação

da Securitizadora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência de qualquer das hipóteses de resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Titular do CRI que motivou o pagamento do ágio.

10. A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador ou Participante Especial que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, a taxa final da Remuneração dos CRI de cada série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Nesse sentido, considerando que, nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* Pedidos de Reserva ou intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, prejudicando os demais Titulares dos CRI.

Por fim, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço), por série, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas para a respectiva série, conforme o caso. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para o público investidor em geral, reduzindo a liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que os Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas podem optar por manter seus respectivos CRI fora de circulação, prejudicando os demais Titulares dos CRI. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que tais Titulares dos CRI que sejam considerados Pessoas Vinculadas não optação por manter seus CRI fora de circulação.

11. Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

12. A Oferta será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as séries será definida no Procedimento de Bookbuilding, o que pode afetar a liquidez da série com menor alocação

O número de séries a serem emitidas e o número de CRI a ser alocado em cada série da Emissão será definido de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes.

Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos CRI da respectiva série conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, podendo sofrer prejuízos. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI da respectiva série com menor demanda poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento da respetiva série.

13. Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, observado que as Assembleias Especiais poderão ser conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

14. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta do Patrimônio Separado, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

15. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante (conforme abaixo definida), que será responsável pela custódia dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em perdas para os Titulares dos CRI.

16. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

17. O investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, para fins de alocação.

Os Investidores devem estar cientes de que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Adicionalmente, caso o própria Devedora ou pessoa a ele vinculada venha a subscrever os CRI para os quais não haja demanda de investidores, para manutenção em sua carteira e/ou posterior venda no mercado secundário, observadas a legislação e regulamentação aplicáveis, isso poderá impactar a liquidez do CRI no mercado secundário, afetando eventual oferta e preço de venda dos CRI.

18. Risco em função de registro automático

A Oferta está dispensada de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA, nos termos do artigo 26, VIII, “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas sujeitas à análise prévia da CVM ou da ANBIMA, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Nesse sentido, os documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA, o que eventualmente poderá prejudicar os investidores que não realizarem sua análise independente dos documentos da Oferta.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiros e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Oferta.

19. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou na classificação de risco da Devedora poderá dificultar a captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Emissora e/ou à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Emissora e/ou da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de rating soberano do Brasil. Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros dos CRI no prazo estipulado no Termo de Securitização, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta. 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 a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, prejudicando os Titulares dos CRI.

20. Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Se, quando do cálculo da Remuneração dos CRI DI, a Taxa DI não estiver disponível, a Taxa DI deverá ser substituída pelo devido substituto legal, nos termos do Termo de Securitização. Caso não exista um substitutivo legal para a Taxa DI, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI DI para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de remuneração, conforme o caso, dos CRI, parâmetro este que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época dos CRI. Caso não haja acordo sobre o índice substitutivo ou em caso de não ser realizada a referida Assembleia Especial, haverá o resgate antecipado dos CRI DI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Titular dos CRI da respectiva série terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

21. Risco relacionado à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

Com relação aos CRI, a Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Debêntures deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá **(i)** ampliar o descasamento entre os juros das Debêntures e a Remuneração dos CRI; e/ou **(ii)** conceder aos Titulares dos CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando os Titulares dos CRI.

22. Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração dos CRI

Todos os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI serão realizados com base na Taxa DI divulgada e vigente quando do cálculo e pagamento dos valores devidos pela Devedora à Emissora no âmbito das Debêntures. Nesse sentido, o valor da Remuneração dos CRI, a ser pago aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, poderão diferir dos valores que seriam pagos caso referidos valores fossem calculados com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início e de término do respectivo Período de Capitalização, o que poderá significar um impacto financeiro adverso aos Titulares dos CRI.

23. Riscos relacionados à decisão do STF que reverte coisa julgada

Em 8 de fevereiro de 2023, no julgamento dos Recursos Extraordinários nº 949.297 e 955.227 referentes à cobrança de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), o Supremo Tribunal Federal, entendeu que as empresas que não recolhiam a CSLL em virtude de decisão transitada em julgado favorável anterior a 2007, devem passar a recolher a CSLL a partir da data na qual o STF julgou constitucional sua cobrança, o que ocorreu em 2007, relativizando, assim, os efeitos da coisa julgada em favor do contribuinte. Importante ressaltar que tal decisão, proferida em sede de repercussão geral, faz referência exclusivamente ao recolhimento de tributos, e entendeu que os efeitos da coisa julgada cessam automaticamente nas hipóteses em que, após a constituição da coisa julgada, é proferida decisão pelo STF em ação direta de constitucionalidade ou em sede de repercussão geral em sentido contrário. Tendo em vista que a decisão do STF foi **(i)** contrária a uma decisão considerada acobertada pela "coisa julgada" – ou seja, a uma decisão definitiva transitada em julgado e, portanto, sem possibilidade de recurso –, e **(ii)** entendeu ser possível a alteração de tal decisão em razão da posterior mudança de posicionamento da Corte sobre a matéria, sob novas condições fáticas e jurídicas, criou-se um cenário de incerteza sobre direitos adquiridos a partir de decisão judicial acobertada por coisa julgada.

Não há previsão de quais serão os desdobramentos da decisão e entendimentos do STF acima mencionados para o cenário jurídico do Brasil e, portanto, se eventual decisão do STF contrária a entendimentos que já foram objeto de coisa julgada relacionados a temas correlatos aos CRI e às Debêntures poderá impactar negativamente os Titulares dos CRI.

24. Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado . Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo definido, para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de 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.

25. Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI adquiridos no âmbito da Oferta ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, bem como nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, junto a Investidores Qualificados. Sendo assim, os Titulares dos CRI deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os Titulares dos CRI.

26. Riscos de participação do Agente Fiduciário dos CRI em outras emissões da mesma Emissora

O Agente Fiduciário dos CRI poderá, eventualmente, atuar como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, hipótese em que, uma vezo corridas quais quer hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, o Agente Fiduciário dos CRI poderá se encontrar, eventualmente, em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos CRI da outra eventual emissão que poderá afetar de maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

4.2. Riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora

Esta seção trata dos riscos que a Devedora considera relevantes para os seus negócios e para os investimentos em seus valores mobiliários. Caso qualquer um dos riscos descritos realmente ocorra, os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira podem ser afetados negativamente, assim como o montante dos investimentos feitos em seus valores mobiliários. Dessa forma, os Investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco descritos a seguir antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos a seguir são aqueles que atualmente acredita-se poderem afetar negativamente a Devedora. Outros riscos que atualmente não se considera relevantes, riscos emergentes ou outros riscos sobre os quais não se tem conhecimento também podem afetar negativamente a Devedora.

1. A instabilidade política e mudanças legislativas no Brasil podem afetar os negócios da Devedora e o preço de mercado dos seus valores mobiliários.

O ambiente político do País tem influenciado historicamente, e poderá continuar influenciando, o desempenho da economia brasileira. As crises políticas têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e em uma maior volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. A instabilidade política pode agravar as incertezas econômicas do Brasil, aumentando a volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras e influenciando na decisão de novos investimentos.

A variação das taxas de juros demonstra ter uma alta correlação negativa com o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora. Variações na taxa de juros podem levar a uma perda substancial ou total dos investimentos em valores mobiliários de emissão da Devedora.

Além disso, regularmente são discutidas mudanças legislativas no âmbito tributário, trabalhista, fiscal, previdenciário, entre outros, que eventualmente poderão resultar em reformas com impacto na carga fiscal, na estabilidade de emprego, entre outros aspectos com potencial efeitos nos negócios da Devedora. Não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis à Devedora permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma agenda legislativa do governo, como por exemplo a reforma tributária, o que poderá impactar os resultados da Devedora e a geração de valor aos acionistas, causando um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

2. Condições adversas no país e nas regiões onde estão localizados os shopping centers e propriedades para locação podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os resultados operacionais da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente de sua capacidade de locar os espaços disponíveis em seus shopping centers e em outras propriedades para locação. Condições adversas no país e nas regiões nas quais a Devedora opera ou em que passar a operar no futuro podem reduzir os níveis de locação, assim como restringir a possibilidade de aumentar e até levar a redução do preço de sua locações. Se os shopping centers da Devedora e demais propriedades para locação não gerarem receitas suficientes para que possa cumprir com suas obrigações, diversos fatores podem consequentemente ser afetados, dentre eles a geração de caixa para honrar compromissos e realizar distribuição de proventos (dividendos e juros sobre o capital próprio). Os fatores a seguir, entre outros, podem afetar adversamente o resultado operacional de seus shopping centers e suas propriedades para locação, conforme o caso:

- períodos de recessão e aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações, no aumento de descontos concedidos e/ou no aumento da inadimplência pelos locatários, bem como diminuir as receitas de locação da Devedora e/ou da administração que estão atreladas às receitas dos locatários;

- reduções do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus shopping centers, que são vulneráveis a períodos de desaquecimento econômico do país e também de regiões onde estão localizados os shopping centers, afetando os níveis de emprego e salários da população, e consequentemente a renda do consumidor;

- crises nos governos federal, estaduais e prefeituras podem afetar a capacidade de consumo de sua população, decorrente, entre outros, da redução dos níveis de emprego e atrasos no pagamento de salários dos servidores e aposentados, e como resultado, a redução temporária ou definitiva da renda do consumidor levando a queda do volume de vendas geradas pelas lojas instaladas em seus shopping centers;

- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão localizados;

- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os shopping centers e demais propriedades para locação estão instalados;

- atrasos e inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos locatários, podendo levar a uma menor arrecadação ou à insuficiência dos condomínios e fundos de promoção, demandando um aporte de capital dos proprietários do ativo;

- dificuldades dos shopping centers em manter o seu mix de lojas equilibrado e distribuído, de acordo com as demandas e tendências dos consumidores;

- atrasos no desenvolvimento de regiões e como consequência atrasos no desenvolvimento das propriedades localizadas na região;

- imposições do governo, autoridades ou outros órgãos reguladores para adequação dos empreendimentos da Devedora a novas normas e padrões, demandando investimentos substanciais, inclusive no que se refere à saúde e segurança de seus ocupantes, tanto durante sua estadia, quanto no seu deslocamento até o empreendimento;

- interferência legislativa e/ou judiciária sobre contratos de locação futuros e vigentes, impondo mudanças de cláusulas, reduções ou isenções de aluguel, novos prazos de pagamentos, direito de permanência, entre outros;

- aumento da vacância, pela incapacidade de atrairmos e/ou manter locatários;

- aumento dos custos operacionais e condominiais, aumentos de aportes em fundo de promoção e marketing, aumento em despesas de estacionamento, entre outros, incluindo a necessidade para incremento de capital;

- falta de competitividade da Devedora ou de seus ativos em relação a locações em ruas ou outras propriedades, inclusive vendas online;

- não adaptação ou adaptação tardia das propriedades a novas ou futuras tendencias de consumo, ou estratégias operacionais de lojistas, inclusive e não se limitando a estratégias digitais como o omnichannel; e

- risco de imagem e reputação se for incapaz, ou percebida como incapaz, de lidar adequadamente com questões relacionadas a aspectos ESG, discriminação e repercussão negativa em redes sociais (“cancelamento”), levando a reações rápidas de consumidores, acionistas e outros stakeholders.

3. Desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior com efeitos disruptivos podem afetar a Devedora de forma adversa.

A ocorrência de desastres naturais, eventos climáticos extremos, pandemias ou outros eventos de força maior podem atingir grandes proporções e causar efeitos disruptivos na sociedade e na economia, impactando os setores de atividade do país em diferentes níveis. Nem todas as ações eventualmente adotadas pelas autoridades governamentais para lidar com esses cenários, tais como restrições ao deslocamento de pessoas e mercadorias, fechamento temporário de diversas atividades, apoio financeiro a pessoas e indústrias afetadas, entre outras, podem ser eficazes, dadas as incertezas e imprevisibilidade de tais eventos, podendo agravar ou minimizar os seus efeitos adversos, afetando a operação da Devedora de igual forma. Como exemplo, a síndrome respiratória decorrente do coronavírus (Covid-19), originada no final de 2019 e declarada pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em 11 de março de 2020, levou as autoridades de todo o país a decretarem estado de calamidade pública, estabelecendo, entre outras regras de quarentena, a suspensão parcial ou total das atividades de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, incluindo shopping centers. Tais medidas, quando adotadas, têm potencial de causar impacto direto e relevante no desempenho dos ativos da Devedora, podendo acarretar redução ou interrupção de receitas, despesas adicionais e prejuízos. O potencial disruptivo de eventos como esses podem também ter um impacto transitório ou duradouro sobre hábitos dos consumidores da Devedora, que pode comprometer o desempenho das propriedades e da Devedora no médio e longo prazos, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, eventos desta natureza, como o caso da pandemia de Covid-19, podem desencadear e acentuar os efeitos de outros fatores de risco descritos nesta seção.

4. Nos termos dos contratos financeiros e de outros instrumentos representativos de dívidas, a Devedora está sujeita a obrigações específicas, bem como a restrições a sua capacidade de contrair dívidas adicionais (covenants).

A Devedora celebra contratos financeiros que exigem a manutenção de certos índices financeiros ou cumprimento de determinadas obrigações. Qualquer inadimplemento desses termos de tais contratos, que não seja sanado ou renunciado por seus respectivos credores, poderá acarretar o vencimento antecipado do saldo devedor das respectivas dívidas e/ou de outros contratos financeiros. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor dessas obrigações declaradas vencidas antecipadamente. Dessa forma, caso ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, o fluxo de caixa e as demais condições financeiras da Devedora poderão ser afetados de maneira adversa relevante. A Devedora não pode garantir que será capaz de cumprir tais requisitos, o que poderá afetar de forma adversa seus negócios, imagem, condição Financeira e resultados operacionais, podendo, inclusive, desencadear o vencimento antecipado cruzado (cross default) de outros instrumentos, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

5. Por serem considerados espaços públicos, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, eventuais acontecimentos ocorridos dentro dos shopping centers da Devedora e demais empreendimentos podem gerar consequências que fogem do controle da administração, o que poderá acarretar danos materiais à imagem de seus shopping centers e demais empreendimentos, além de poder gerar eventual responsabilidade civil.

Os shopping centers e demais empreendimentos do portfólio da Devedora, por serem espaços de uso público, com grande circulação de pessoas, e/ou por terem alguns serviços terceirizados, estão sujeitos a uma série de incidentes que podem ocorrer em seu interior e podem causar danos aos seus consumidores e frequentadores, o que inclui acidentes, mau comportamento, desentendimentos, casos de violência, discriminação, assédio e racismo, que podem fugir do controle da administração e de suas políticas de prevenção. No caso da ocorrência de tais incidentes, sejam eles causados por colaboradores ou terceiros, o empreendimento envolvido pode enfrentar relevantes danos de imagem e materiais, tendo em vista que a frequência dos consumidores e clientes pode ser reduzida em decorrência da desconfiança e insegurança geradas. Além disso, o empreendimento pode estar sujeito à imposição de responsabilidade civil e, portanto, ter a obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive por meio do pagamento de indenizações e processos judiciais.

Na eventualidade de algum dos shopping centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora poderá ter um efeito adverso em seus negócios, resultados operacionais e financeiros, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

6. A Devedora pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócio.

A estratégia de negócio da Devedora depende de diversos fatores, alguns fora de seu controle, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, manutenção do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integralmente realizada. Em consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e replicar a estrutura de negócios da Devedora, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico e através de aquisições de forma a atender às demandas dos diferentes

mercados. Caso a Devedora não seja bem sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser adversamente afetados.

Adicionalmente, o desempenho futuro da Devedora dependerá significativamente de sua capacidade de gerenciar o crescimento de suas operações. O sucesso de sua estratégia de captação e manutenção de lojistas pode ser afetado diante do agravamento da situação econômica do País. A Devedora não pode assegurar que sua capacidade de gerenciamento de crescimento será bem sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, A Devedora poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Devedora.

Parte da estratégia de negócios da Devedora está focada na geração de valor através da alocação de recursos em projetos. Uma maior dificuldade em identificar, aprovar, construir ou locar estes projetos pode comprometer sua estratégia. Aumentos de custos podem afetar a viabilidade de projetos futuros ou em execução, principalmente se estes aumentos de custos não forem repassados para as receitas de vendas ou locação.

Ademais, a estratégia de negócio da Devedora está baseada na expectativa de administração com relação ao crescimento do mercado em que ela atua. A Devedora não pode garantir que as atuais projeções de mercado se realizarão, tampouco que será capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma, ao menos, satisfatória vis-à-vis aos investimentos que serão feitos e que devem continuar constantemente a serem realizados. Cada um dos projetos da Devedora irá requerer substanciais investimentos de capital e gastos com manutenção, o que a Devedora pode não ter a capacidade de oferecer. A estratégia de negócio da Devedora exige substanciais investimentos para seus futuros projetos de crescimento orgânico ou via aquisições. Caso o caixa gerado internamente e o caixa disponível através de quaisquer linhas de crédito que lhes sejam concedidas, se houver, não forem suficientes para o financiamento de capital, a Devedora necessitará de novas fontes de capital e financiamentos, incluindo novas ofertas públicas de distribuição de ações ou aumentos de capital privados, que poderão não estar disponíveis em condições satisfatórias, o que poderá afetar significativamente o desenvolvimento dos projetos. Financiamentos futuros poderão resultar em maiores despesas com juros e amortizações, maior alavancagem e menor lucro disponível para o financiamento de aquisições e expansão posteriores. Além disso, a falta de capital poderá limitar a capacidade da Devedora de absorver pressões competitivas e deixar a Devedora mais vulnerável a problemas econômicos. Caso a Devedora não seja capaz de gerar ou obter capital adicional suficiente no futuro, para conclusão da construção, instalação e desenvolvimento de um ou mais projetos, a geração de caixa futura da Devedora poderá ser prejudicada, o que poderá forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar seu endividamento.

As oscilações nos cenários político e econômico no Brasil podem levar à insegurança e desestimular o investimento no mercado de capitais, o que, por consequência, poderá afetar a capacidade da Devedora de captar recursos a custos e prazos favoráveis, causando um impacto negativo na capacidade de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

7. Decisões judiciais e administrativas, se desfavoráveis, podem afetar a Devedora de forma adversa.

A Devedora é ré em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, ao qual provisões foram constituídas para fazer face aos desembolsos de caixa considerados como prováveis, em valor julgado suficiente pela Administração, consubstanciada na avaliação de advogados e assessores jurídicos no montante de R$ 13,2 milhões em 30 de junho de 2023.

A Devedora é ré em diversos processos de natureza fiscal, administrativa, trabalhista e cível, cujas probabilidades de desembolso de caixa são avaliadas como possíveis pela Administração, consubstanciada na avaliação de seus consultores jurídicos, e estimadas em R$210,4 milhões em 30 de junho de 2023.

Decisões judiciais e administrativas desfavoráveis, em especial nos casos em que a Devedora não constitui provisões para risco ou nos casos em que os valores provisionados sejam inferiores aos valores devidos, podem afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora. Adicionalmente, as autoridades competentes podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na condução de seus negócios, o que poderá acarretar em instauração de procedimentos administrativos ou judiciais, cuja decisão final poderá causar um efeito adverso relevante na Devedora, impactando seu negócio, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

8. A impossibilidade de implementar com sucesso a estratégia de crescimento orgânico da Devedora poderá afetar adversamente a Devedora.

O crescimento orgânico da Devedora depende, principalmente, de sua capacidade de abrir novos shopping centers, novas expansões e novas propriedades para locação com êxito, que está sujeita a diversos riscos e incertezas que podem fugir ao seu controle, tais como (i) escassez de terrenos de tamanho e localização adequados; (ii) dificuldade de aprovações de projetos; (iii) falta de interesse por novos projetos pelo mercado varejista; e (iv) outros fatores que possam inviabilizar o desenvolvimento de projetos. A capacidade de expansão da Devedora poderá ser prejudicada se não for capaz de identificar imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação dos novos shopping centers e propriedades para locação, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação

do imóvel às suas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que a Devedora pretende operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis comerciais estrategicamente localizados e adequados para instalação destes novos shopping centers e propriedades para locação. Além disso, os novos shopping centers e propriedades para locação poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado pela Devedora, em comparação a outros shopping centers e propriedades para locação da Devedora. Os novos shopping centers e propriedades para locação da Devedora poderão afetar negativamente a lucratividade da Devedora, o que poderá impactar as atividades pretendidas e os futuros resultados consolidados da Devedora.

Condições de mercado podem também atrasar a estratégia de crescimento da Devedora ao postergar lançamentos visando alcançar melhores condições contratuais no futuro, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Ademais, caso a Devedora venha a expandir suas operações para áreas onde ainda não atua, poderá enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem sucedidos em seus investimentos, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão.

9. O endividamento da Devedora pode afetar negativamente seus negócios e sua capacidade de crescimento.

Em 30 de junho de 2023, a dívida líquida da Devedora foi de R$ 2.003,8 milhões, resultando em um indicador dívida líquida/EBITDA de 1,4x. O pagamento de juros e do montante principal de seu endividamento no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 totalizou R$ 532,8 milhões, composto por pagamento do principal de empréstimos, financiamentos e debêntures de R$ 406,7 milhões, e pagamento de juros e encargos dos empréstimos, financiamentos e debêntures de R$ 126,1 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar sua capacidade de obter novos financiamentos, inclusive pelo fato de certos ativos detidos pela Devedora estarem onerados como garantia de dívidas existentes;
- se obrigar a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o que pode prejudicar a capacidade de usar o fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de suas obrigações;
- limitar sua flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e cumprir sua estratégia de negócio;
- colocar-se em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns de seus concorrentes que tenha menor nível de endividamento;
- aumentar sua vulnerabilidade a condições econômicas e comerciais negativas, incluindo mudanças na variação nas taxas de juros ou uma queda no varejo ou na economia;
- aumentar o custo da dívida devido à elevação da taxa básica de juros;
- aumentar o custo da dívida devido ao rebaixamento (downgrade) com as agências de rating.

Além disso, o endividamento da Devedora é reajustado por índices como taxa referencial de juros (TR), IPCA, TJLP e CDI, enquanto suas receitas tem o IGP-DI como principal índice de reajuste. Se houver um descompasso significante entre os índices que reajustam suas receitas e os que reajustam seus pagamentos de dívida, a situação financeira da Devedora poderá ser adversamente afetada, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

10. Interrupções e/ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação corporativos, operacionais ou de gestão podem afetar a operação normal dos negócios da Devedora.

A Devedora automatiza seus processos de negócios utilizando sistemas de tecnologia da informação, tendo um sistema integrado de gestão empresarial (Enterprise Resource Planning, ou ERP) com políticas de controle, de rastreabilidade e de aprovações com níveis diferenciados, além de relatórios gerenciais que suportam a visualização dos processos internos. Além disso, a Devedora conta com ferramentas gerenciais (Business Intelligence) que dão suporte às tomadas de decisão. Interrupções ou falhas nestes sistemas, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora, o que pode ter um efeito adverso em seus negócios.

A Devedora está sujeita a diversos riscos de cibersegurança, incluindo, entre outros: invasão de seus sistemas e plataformas de tecnologia da informação por terceiros mal- intencionados, infiltração de malware (como vírus de computador) em seus sistemas, contaminação (intencional ou acidental) de suas redes e sistemas por terceiros com quem são trocados dados, acesso não autorizado a dados confidenciais de clientes e/ou informações de sua propriedade por pessoas dentro ou fora da Devedora e ataques cibernéticos que causam a degradação dos sistemas ou a indisponibilidade de serviços, o que pode resultar em perdas comerciais.

Embora a Devedora tenha procedimentos e controles para proteger seus sistemas e suas plataformas, a Devedora está sujeita a riscos de segurança cibernética. Nos últimos anos, sistemas de computação de companhias e organizações têm sido alvos não apenas de cibercriminosos, mas também de ativistas e Estados párias. A Devedora está sujeita a vários ataques cibernéticos, como denial of service, malware e phishing. Ataques cibernéticos podem gerar perda de quantidades significativas de dados de clientes e de outras informações sensíveis, bem como danos à imagem da Devedora, afetando diretamente os clientes e parceiros da Devedora. Além disso, ataques cibernéticos podem desativar os sistemas de tecnologia da informação da Devedora utilizados para o atendimento a seus clientes. À medida em que as tentativas de ataque continuam a evoluir em escopo e sofisticação, a Devedora poderá incorrer em custos significativos na tentativa de modificar ou aprimorar suas medidas de proteção contra esses ataques, de investigar ou remediar qualquer vulnerabilidade ou consequente violação e de comunicar a seus clientes sobre ataques cibernéticos.

Caso a Devedora não consiga gerenciar de maneira efetiva seus riscos de cibersegurança, por exemplo, ao não atualizar seus sistemas e processos em resposta a novas ameaças, isso poderá prejudicar a reputação da Devedora e afetar negativamente os seus resultados operacionais, a sua situação financeira e as suas perspectivas, como decorrência das possíveis implicações tais como pagamento de indenização aos clientes, penalidades e multas regulatórias e/ou perda de ativos. Além disso, a Devedora também poderá estar sujeita a ataques cibernéticos contra infraestruturas críticas do Brasil. Os sistemas de tecnologia da informação da Devedora dependem dessa infraestrutura crítica e qualquer ataque cibernético contra essa infraestrutura crítica pode afetar negativamente a capacidade de atender os seus clientes, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

11. Os procedimentos, políticas e programa de compliance e os processos de governança estabelecidos pela Devedora podem não ser suficientes para afastar infrações às leis e normas existentes ou às políticas internas da Devedora.

A Devedora adota processos de governança, gerenciamento de riscos, compliance, auditoria e controles internos concebidos para garantir o cumprimento das normas de conduta previstas na legislação voltada à responsabilidade socioambiental, ética e integridade, embora não seja possível garantir que tais políticas e procedimentos serão suficientes para prevenir, detectar ou remediar eventuais erros por parte de seus administradores, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços ou terceiros contratados, ou eventuais interpretações das autoridades nesse sentido, podendo ocasionar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

12. Possíveis dificuldades financeiras e erros de estratégia de grandes redes varejistas nos shopping centers e de empresas nas propriedades para locação da Devedora poderão causar uma diminuição em sua receita e impactar adversamente seus negócios.

Eventuais dificuldades financeiras por parte das grandes redes varejistas instaladas nos shopping centers da Devedora ou de lojas âncoras e outras empresas que ocupem ou pretendem ocupar as propriedades para locação da Devedora podem causar a rescisão das atuais locações, a expiração do prazo das locações destas unidades sem que haja renovação do contrato de locação ou o aumento da inadimplência. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente os espaços ocupados por tais locatários com facilidade, com a mesma característica e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. No caso dos shopping centers da Devedora, eventuais dificuldades porventura enfrentadas por lojistas relevantes, além do impacto financeiro, podem afetar negativamente a diversidade de lojas, diminuindo a capacidade da Devedora de atrair consumidores, o que pode lhe causar efeito adverso e impactar negativamente sua Devedora de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

13. Na qualidade de proprietária dos imóveis nos quais detém participação, a Devedora está sujeita ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, as quais podem lhe causar um efeito adverso.

Na qualidade de proprietária dos imóveis onde se encontram os shopping centers e demais propriedades para locação nos quais detém participação, a Devedora está sujeita ao pagamento de eventuais despesas extraordinárias, tais como reformas dos shoppings centers, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, campanhas específicas de marketing e/ou aportes em fundos de promoção, investimentos em novas tendências e tecnologias, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outros pagamentos inadimplidos pelos locatários dos imóveis, incluindo receitas de locação, tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento ou o aumento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Da mesma forma a Devedora pode se ver obrigada a incorrer em despesas e investimentos extraordinários para atrair locatários para seus empreendimentos a fim de preservar o mix de lojistas.

14. Parte dos shopping centers e outras propriedades para locação de propriedade da Devedora são constituídos em sociedade com outros grupos ou investidores institucionais, cujos interesses podem diferir dos da Devedora.

Investidores institucionais (inclusive fundos de pensão e fundos de investimento imobiliário) e outros grupos detêm participação em parte dos shoppings centers e das propriedades detidas pela Devedora. Nesses empreendimentos, nos quais tais investidores direcionaram seus investimentos, a Devedora depende da anuência de alguns deles para a tomada de determinadas decisões relevantes.

A Devedora participa em parte dos condomínios de shopping centers e propriedades para locação, de modo que pode enfrentar dificuldades na aprovação de deliberações condominiais. Ademais, para aprovação de determinadas matérias, a Devedora depende de quórum superior à participação da Devedora nos respectivos empreendimentos.

Os sócios da Devedora nos shopping centers e propriedades para locação podem ter interesses diversos dos seus, podendo agir de forma contrária à sua política estratégica e seus objetivos. Disputas envolvendo estes sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores mantenham o foco inteiramente direcionado nos negócios, causando um efeito adverso na sua condição financeira e resultados operacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Além disso, caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação destas deliberações, pode não conseguir implementar adequadamente sua estratégia de negócio e, consequentemente, seus resultados e a geração de valor aos seus acionistas podem ser adversamente afetados.

15. A Devedora pode não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos imóveis, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e financeiros.

Como parte de sua estratégia de crescimento, a Devedora busca oportunidades no mercado em que atua para aquisições de empreendimentos. Todavia, a Devedora pode não ter sucesso em adquirir novos empreendimentos com preços e em condições satisfatórias, o que poderá comprometer sua estratégia de crescimento via aquisição.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições expõem a Devedora a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de suas aquisições pode lhe causar um efeito adverso relevante. Ademais, a Devedora poderá ter problemas financeiros e operacionais se não for capaz de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao seu portfólio existente, bem como de capturar as sinergias esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição.

Nesse sentido, as características dos empreendimentos adquiridos podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes empreendimentos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da sua administração para outros negócios e impactando de forma adversa sua condição financeira e seus operacionais.

Por fim, a Devedora poderá enfrentar empecilhos regulatórios na medida em que futuras aquisições poderão ser analisadas pelas autoridades reguladoras brasileiras em matéria concorrencial e depender de aprovações para sua efetiva concretização. Nesse sentido, futuras aquisições podem não ser aprovadas ou podem estar sujeitas a condições que elevem os custos estimados, como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderá fazer com que a Devedora perca oportunidades importantes para seu plano de expansão, gerando um efeito adverso em suas operações e resultados. Da mesma forma a Devedora pode incorrer em despesas extraordinárias em projetos que podem não se concretizar, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

16. Riscos relacionados à terceirização de parte relevante das atividades da Devedora podem afetar adversamente a Devedora.

A Devedora celebra contratos com empresas terceirizadas, que provêm com uma quantidade relevante de mão-de-obra em seus empreendimentos, tais como profissionais de manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprir suas obrigações trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora poderá vir a ser considerada subsidiariamente responsável e obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão reconhecer vínculo empregatício com a Devedora, o que poderia afetar negativamente seus resultados. A Devedora ainda pode vir a ser responsabilizada, perante seus clientes, por eventuais falhas na prestação de serviço realizado por agregados e terceiros que contrata, que nem sempre estão sob a supervisão total da Devedora. Também a descontinuidade da prestação de serviços por diversas empresas terceirizadas poderá afetar a qualidade e continuidade dos negócios da Devedora. Caso qualquer uma dessas hipóteses ocorra, a reputação e os resultados da Devedora poderão ser impactados adversamente, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

17. Riscos não cobertos pelos seguros contratados da Devedora ou coberturas insuficientes para ressarcir eventuais danos podem resultar em prejuízos para a Devedora, o que poderá gerar efeitos adversos sobre seus negócios.

A Devedora não pode garantir que as coberturas contratadas são ou serão suficientes ou estarão disponíveis para fazer frente a eventuais sinistros, nem à perda de rentabilidade decorrente dos mesmos. A materialização de perdas que não estejam cobertas em função de limitação da apólice, prejuízos superiores aos valores definidos, ou outras situações que impeçam o recebimento das verbas indenizatórias podem ocasionar custos adicionais não previstos para a Devedora. Adicionalmente, certos tipos de riscos, tais como riscos ambientais, danos aos imóveis decorrentes de guerra, terrorismo, armas químicas, contaminação radioativa e demais riscos expressamente excluídos, não são segurados pelas apólices contratadas. Se qualquer dos eventos não segurados ocorrer, o investimento integralizado pela Devedora poderá ser perdido, além de eventuais custos e despesas que a Devedora venha a incorrer para recuperar os danos causados a tais shopping centers e empreendimentos. Além disso, a Devedora não pode garantir a certeza da renovação de tais apólices por ocasião de seu vencimento, nem em que condições as mesmas se darão. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

18. Circunstâncias que afetem a autorização de uso da marca "Multiplan" pela Devedora poderão, eventualmente, a afetar adversamente.

Circunstâncias que possam afetar o direito de uso da marca "Multiplan", tais como desuso e/ou caducidade da marca, expiração do prazo de vigência ou inobservância das regras estabelecidas pela legislação correlata, ou perda dos direitos relativos ao uso da marca poderão, eventualmente, afetar adversamente a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo em sua capacidade de honrar com as suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

19. A Devedora poderá sofrer impactos adversos devido a atrasos ou divergências nas demonstrações financeiras, em razão de sua elaboração e na divulgação de demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas constituem parte relevante das demonstrações financeiras e contábeis da Devedora e são utilizadas com base em critérios que são objeto de avaliação e verificações internas e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos, pelo que eventuais revisões e mudanças de interpretação das mesmas podem impactar de forma substancial os resultados financeiros e operacionais da Devedora. A Devedora utiliza padrões e normas contábeis que são divulgadas na elaboração de demonstrações e relatórios financeiros e contábeis. A Devedora poderá ajustar retroativamente os resultados e a reapresentar as demonstrações e relatórios financeiros e contábeis, além de poder levar a atrasos na divulgação de resultados correntes.

Os montantes provisionados para pagamento de valores envolvidos em processos judiciais, administrativos ou arbitrais são determinados conforme a classificação da chance de perda desses processos, que por sua vez é atribuída conforme normas contábeis aplicáveis, e são submetidas à julgamento, avaliação e revisão interna e, em alguns casos, com auxílio de especialistas externos. Eventuais mudanças ou revisões na classificação da chance de perda dos processos podem requerer atualização dos valores provisionados ou a inclusão de provisão para novas causas anteriormente não provisionadas pela Devedora e afetar seu resultado financeiro, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

20. Os interesses dos acionistas controladores da Devedora podem ser conflitantes ou entrar em conflito com os interesses de seus acionistas minoritários.

Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para, entre outras matérias, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de outras deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros. Os acionistas controladores da Devedora poderão ter interesses conflitantes entre eles e/ou com os interesses de seus acionistas minoritários, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, impactando negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

21. Os acionistas da Devedora poderão tomar decisões de desinvestimento na Devedora a partir de interpretações acerca das mudanças políticas e econômicas no país, assim como mudanças de perspectiva do setor de shopping centers em todo mundo, causando a desvalorização da cotação das ações de sua emissão.

As mudanças de percepção de acionistas estrangeiros e locais sobre o país e o setor de atuação da Devedora, influenciadas, entre outros motivos, por mudanças político- econômicas no Brasil e de perspectivas da atividade de shopping centers no mundo, podem gerar movimentos de desinvestimento destes acionistas e por consequência gerar oscilações negativas no valor das ações de emissão da Devedora. O investimento ou

desinvestimento em ações de sua emissão por investidores relevantes podem levar a um efeito sobre a percepção do valor e do volume negociado das ações de emissão da Devedora no mercado.

Investidores podem vir a estabelecer correlação entre a cotação das ações de emissão da Devedora e diversos ativos, entre eles, índices, títulos públicos ou outros investimentos de renda fixa ou variável, podendo a volatilidade desses ativos também impactar a cotação das ações de emissão da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

22. A participação da Devedora em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (joint ventures), criam riscos adicionais para a Devedora, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com seus sócios.

A participação da Devedora em sociedades com terceiros ou outras formas de parcerias (joint ventures) criam riscos, incluindo potenciais problemas de relacionamento financeiro e comercial com seus sócios. Os riscos envolvendo essas joint ventures incluem potenciais dificuldades financeiras ou falência de parceiros e a possibilidade de haver interesse econômico ou comercial divergente ou inconsistente. Se o parceiro da Devedora falhar em efetuar ou estiver impossibilitado de manter sua participação nas contribuições de capital necessárias, a Devedora poderá ter que realizar investimentos adicionais inesperados e dispender recursos adicionais. De acordo com a legislação brasileira, os sócios de uma sociedade poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, anticorrupção, ambiental e de proteção ao consumidor. A ocorrência de quaisquer desses riscos poderá ocasionar efeitos adversos sobre os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

23. A complexidade da estrutura societária da Devedora e suas controladas pode representar desafios aos processos de gestão de obrigações fiscais, consolidação e integração de sistemas e controles internos.

A Devedora detém participações em diversas sociedades de propósito específico (SPE) de diferentes portes, tipos societários, regimes fiscais, entre outras características próprias que podem trazer dificuldades à implementação de padrões e modelos de gestão unificados, assim como aumentar os custos com produção de relatórios gerenciais e condução de auditorias. Caso a Devedora não consiga superar tais dificuldades de maneira satisfatória, isso poderá resultar em não conformidade com a legislação tributária, inconsistências, erros e distorções na consolidação de dados financeiros e operacionais e perda de eficiência na comunicação e nos processos operacionais. Além disso, a Devedora poderá estar mais exposta a fraudes e violações de conformidade se não for capaz de monitorar e exercer controle sobre as operações de maneira adequada e eficaz, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

24. A Devedora depende dos profissionais de sua alta administração para a implementação e consecução de suas estratégias de negócios e, caso venha a perder ou não seja capaz de reter os profissionais de sua alta administração, poderá sofrer um efeito adverso e relevante em suas atividades.

A implementação e consequente execução da estratégia de negócios da Devedora, bem como todos os fatores que entende serem os pilares para a manutenção de seu crescimento, depende de forma relevante da expertise e conhecimento de seus administradores, em especial do fundador, ex-Diretor Presidente e atual Presidente do Conselho de Administração, Sr. José Isaac Peres, e de sua equipe. Desse modo, embora a Devedora possua meios que possibilitam transições organizadas e bem estruturadas, como a que ocorreu no cargo de Diretor Presidente com o Sr. José Isaac Peres sendo sucedido na função pelo Sr. Eduardo Kaminitz Peres, a reposição do corpo executivo da Devedora, a retenção de tais profissionais-chave, assim como identificação e atração de outros profissionais qualificados são componentes fundamentais para a continuidade do sucesso e desenvolvimento da Devedora. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e a Devedora não pode assegurar que terá sucesso em atrair e reter tais profissionais. Assim, caso alguns dos profissionais de sua alta administração venham a deixar a Devedora, a Devedora poderá ter dificuldades em substituí-los e, portanto, poderá sofrer um efeito adverso relevante em negócios.

Condições de mercado também podem afetar a estratégia de retenção de administradores e funcionários dado que uma parcela da remuneração de longo prazo destes está atrelada ao desempenho das ações de emissão da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

25. Os interesses de determinados empregados e administradores podem ficar, no curto prazo, excessivamente vinculados à cotação das ações ordinárias de emissão da Devedora, uma vez que sua remuneração baseia-se também no desempenho das ações de sua emissão.

A estratégia de remuneração da Devedora incluiu a concessão de remuneração baseada em ações a determinados colaboradores. O fato de os empregados, administradores, colaboradores e determinados prestadores de serviço da Devedora se beneficiarem da valorização das ações ordinárias de emissão da Devedora pode levar tais pessoas a ficarem, no curto prazo, com seus interesses excessivamente vinculados à cotação de suas ações. Ademais, caso não ocorra a valorização da cotação das ações, os planos de incentivo de longo prazo da Devedora poderão ser menos atrativos para os executivos. A volatilidade do preços das ações de emissão da Devedora também podem afetar suas despesas, o que poderá ter um impacto negativo na

capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

26. Aumentos no preço de matérias-primas poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas, tubulações e outros. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, conflitos geopolíticos, perturbações na cadeia de suprimentos, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, poderão aumentar o custo de construção da Devedora, impactar o cronograma de obras e resultar em reajustes ou não de preços de imóveis para venda ou locação, afetando adversamente seus negócios e o valor dos valores mobiliários de sua emissão, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

27. A Devedora depende fundamentalmente de serviços públicos e concessões públicas, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos shopping centers da Devedora e demais propriedades para locação e, consequentemente, afetar negativamente os resultados de seus negócios.

Os serviços de utilidade pública, em especial os de fornecimento de água, energia elétrica, serviços de segurança e bombeiros, são fundamentais para a boa condução da operação de shopping centers e demais propriedades para locação. A interrupção desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos, determinadas falhas na prestação de serviços ou até mesmo a interrupção de operações. Em caso de interrupção, para que a Devedora consiga manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, é necessária a contratação de empresas terceirizadas especializadas, o que geralmente representa um gasto adicional elevado para a Devedora e um aumento significativo em suas despesas operacionais. Desse modo, qualquer interrupção ou alteração na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios da Devedora poderá gerar efeitos adversos em seus resultados operacionais.

A cobrança destes serviços mesmo quando não utilizados ou utilizados em parte, conforme estabelecida em contrato, lei ou outra obrigação que leve a cobrança de tarifas mínimas, pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

28. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos da Devedora por concorrentes ou a adoção de estratégias mais agressivas de concorrentes já existentes poderá prejudicar a capacidade da Devedora de renovar locações ou de locar para novos locatários, o que poderá requerer investimentos não programados, prejudicando seus negócios.

O lançamento de novos empreendimentos como shopping centers, lojas, parques, operações de restaurantes tipo dark kitchen, etc, nas áreas próximas aos ativos da Devedora, com o consequente aumento da concorrência na região, poderá impactar a capacidade da Devedora de atrair consumidores, vender, locar ou renovar a locação de espaços nos empreendimentos da Devedora em condições favoráveis à Devedora. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora opera poderá demandar d e sua parte o aumento não planejado nos investimentos em seus empreendimentos, descontos de aluguel e apoio aos locatários, o que poderá impactar negativamente os negócios da Devedora e, consequentemente, a condição financeira da Devedora, afetando a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

29. A Devedora pode ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, da revisão dos valores dos aluguéis pelos inquilinos ou do aumento de vacância nos espaços de seus shopping centers e propriedades para locação.

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers da Devedora e demais propriedades para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa e do lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

30. Possíveis mudanças nos hábitos e percepções dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita da Devedora e impactar adversamente seus negócios.

A não adaptação às tendências de omnichannel (atuação de varejistas em diversos canais de venda e distribuição) do mix de lojistas da Devedora, possíveis mudanças nos hábitos dos consumidores, como compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos,

poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento dos shopping centers da Devedora. O aumento na participação de compras e lazer pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shopping centers poderá provocar uma redução no movimento e/ou vendas reportadas dos shopping centers, refletindo em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers ou que os visitam somente para buscar seus produtos e tal redução pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers.

O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os shopping centers da Devedora, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos de seus shopping centers, e poderá impactar negativamente sua receita de estacionamento.

Mudanças na percepção dos clientes da Devedora podem demandar investimentos para melhorar o mix de lojistas, comunicação, os padrões de arquitetura, entre outros, e tais esforços podem não ser suficientes para mudar sua percepção ou hábito de frequentar seus ativos.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso para a Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

31. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil e de varejo eletrônico mundial são altamente competitivos, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações da Devedora.

O âmbito de atuação da Devedora inclui as atividades de aquisição de imóveis, incorporação imobiliária, planejamento, implantação, desenvolvimento, administração, intermediação, comercialização de empreendimentos imobiliários em geral e participação em empresas de varejo eletrônico. Os setores imobiliário e de shopping center no Brasil são altamente competitivos e fragmentados. Os principais fatores competitivos no ramo imobiliário e de shopping center incluem visão empreendedora, disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade e reputação. Uma série de empreendedores dos setores imobiliário e de shopping center concorrem com a Devedora na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores e locatários potenciais. O setor de varejo eletrônico, onde a Devedora atua através da integração do varejo físico às plataformas digitais de mercado, é altamente competitivo em nível global dado a disponibilidade de competidores internacionais com operações no país.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, individualmente ou em alianças com parceiros locais ou internacionais, podem passar a atuar ainda mais ativamente nos segmentos imobiliário, de shopping center e de varejo eletrônico no Brasil nos próximos anos, aumentando a competição na aquisição de terrenos e empreendimentos imobiliários, na locação de lojas, nos custos de construção, fornecedores, na integração de varejo físico às plataformas digitais de mercado e, consequentemente, a concorrência nos setores. Na medida em que um ou mais concorrentes lancem empreendimentos bem sucedidos e, em decorrência disso, suas receitas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Práticas mais competitivas de seus concorrentes no sentido de atrair lojistas, tais como redução de aluguéis, oferta de localizações privilegiadas, luvas invertidas e outras condições extraordinárias podem reduzir o poder de atração da Devedora ou a forçar a adotar condições semelhantes. Caso a Devedora não seja capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, sua situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente seus resultados, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

32. Os resultados operacionais dos shopping centers da Devedora dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas, que são vulneráveis principalmente em períodos de recessão econômica.

Historicamente o setor varejista tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. Por sua vez, o sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Dessa forma, o resultado da Devedora pode ser afetado em razão de eventual desaquecimento econômico.

O desempenho dos shopping centers da Devedora está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Os resultados e o movimento em shopping centers podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos shopping centers que a Devedora administra entre outros.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers. A queda no movimento dos

shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, aumento de inadimplência, e uma redução no preço e volume de merchandising nos empreendimentos.

Adicionalmente, o aumento de receitas e lucros operacionais da Devedora dependem do constante crescimento da demanda por produtos e serviços oferecidos pelas lojas de seus shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial dos produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o negócio pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais do Brasil e do mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, seja pelo declínio do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais e seus reflexos na economia da Devedora, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das suas receitas, afetando adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

33. O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, tais como aqueles normalmente associados (i) às atividades de incorporação, (ii) à escassez de recursos, (iii) à diminuição nas demandas por imóveis, (iv) ao êxito na conclusão das obras e (v) a distratos e cancelamentos considerando um cenário econômico desfavorável que possa impactar oferta de crédito ou aumento em taxas de juros de financiamentos.

Os riscos associados às atividades de incorporação e construção desenvolvidas pela Devedora, incluem, mas não se limitam aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento e a sua conclusão; (ii) custos, que podem exceder a estimativa original e a inflação; (iii) a incorporadora/construtora pode ser impedida de indexar custos a determinados índices setoriais de inflação, ou de indexar os seus recebíveis; (iv) o nível de interesse do comprador por um empreendimento lançado; (v) o preço unitário de venda necessário para a venda de todas as unidades pode não ser suficiente para tornar o projeto lucrativo; (vi) a possibilidade de interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; (vii) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado; (viii) eventual dificuldade na aquisição de terrenos; (ix) acidentes em obras; (x) indisponibilidade ou aumento no custo de mão-de- obra; (xi) inadimplemento por parte dos compradores; e (xii) distratos de compromissos firmados com os compradores; (xiii) lançamentos de projetos por concorrentes; (xiv) alto nível de estoques; (xv) insucesso no lançamento futuro de projetos faseados (impacto nos investimentos em área comum); (xvi) falta de financiamentos, tanto para a incorporadora quanto para o adquirente, por taxas atrativas, entre outros.

Além disso, a reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados pela Devedora, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em suas vendas e crescimento. O prazo de cumprimento dos contratos e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora de controle, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais a Devedora participa pode afetar adversamente sua reputação e vendas futuras, além de sujeitar a Devedora a eventual imposição de responsabilidade civil e custos adicionais.

Ademais, as empresas do setor imobiliário, no qual a Devedora está incluída, dependem de uma série de fatores que fogem ao seu controle para o desenvolvimento das atividades de construção e incorporação imobiliária, dentre os quais se destacam: (i) a disponibilidade de recursos no mercado para a concessão de financiamentos a clientes para aquisição de imóveis, e às empresas do setor imobiliário, para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários; e (ii) a pontualidade dos clientes no cumprimento das suas obrigações financeiras relativas à aquisição de um imóvel.

Portanto, uma possível escassez de recursos no mercado poderá diminuir a capacidade de vendas, seja pela dificuldade dos clientes na obtenção de crédito para a aquisição de um imóvel, seja em razão da necessidade de redução na velocidade de desenvolvimento e lançamento dos empreendimentos da Devedora. Adicionalmente, a Devedora concede financiamentos na aquisição de determinados imóveis a alguns de seus clientes e, portanto, está sujeita a riscos de inadimplência e de descasamento de taxas e distratos. A combinação destes fatores poderá culminar na diminuição de receitas da Devedora e na redução de seus resultados, podendo vir a causar um efeito adverso relevante em sua situação financeira.

Um ambiente econômico desfavorável pode impactar, ainda, na oferta de crédito ou no aumento de taxas de financiamento, dificultando ou inviabilizando a contratação de financiamento, direto ou bancário, pelos clientes da Devedora, cenário este que pode ocasionar um aumento na inadimplência ou na quantidade de cancelamentos de vendas já realizadas (distratos), o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

34. Investimentos em inovação podem não chegar aos benefícios esperados e trazer riscos adicionais à operação da Devedora.

A Devedora buscando se adaptar a novos hábitos, tendências, tecnologias disruptivas e outras mudanças do setor no qual atua, pode investir no desenvolvimento e pesquisa de novas tecnologias e inovações. Estes investimentos podem não se mostrar rentáveis para a Devedora como um todo e especialmente quando as iniciativas são avaliadas de forma individualizada. Pesquisa e desenvolvimento podem inclusive não resultar no retorno esperado, dado o surgimento de novas e melhores tecnologias, questões legais, tributárias entre outros.

A Devedora tem investido recursos no desenvolvimento de inovações digitais, buscando integrar seus lojistas e clientes por meio de aplicativos, sites e outros recursos digitais. Este tipo de projeto pode demandar, além dos

recursos, integração entre os sistemas da Devedora e seus lojistas, desenvolvimento de uma plataforma digital, atração de lojistas e clientes para esta plataforma entre outras iniciativas complexas e inovadoras. Devido à dinâmica mutável deste segmento de atuação, a Devedora pode incorrer em despesas substanciais no investimento em tecnologias que ao fim, ou ao longo do processo de desenvolvimento, venham a se mostrar inviáveis ou até obsoletas ao final do processo. O desenvolvimento de uma plataforma digital pode implicar na integração do sistema da Devedora com sistemas externos, incluindo e não se limitando à possível integração com sistemas de seus lojistas. Esta integração, além de complexa, pode gerar o mal funcionamento da plataforma de todas partes envolvidas podendo até paralisar o sistema, gerar perda de informações ou processos incorretos. Estes investimentos podem se tornar inviáveis ou/e podem gerar despesas substanciais durante o desenvolvimento ou execução de iniciativas, decorrente de leis ou interpretações das mesmas. Há riscos legais envolvendo processos relacionados à segurança da informação e direito do consumidor. Os investimentos em tecnologia podem gerar novas operações que conflitam com o ramo de atuação atual da Devedora, podendo assim reduzir o desempenho operacional da Devedora como um todo. Estes investimentos podem acelerar este processo de mudança do segmento.

A Devedora entende que todo investimento dessa natureza pode levar à perda integral dos investimentos e que os benefícios de qualquer pesquisa podem não ser satisfatórios, sendo assim investimentos de risco significativo, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

35. A não observância das leis e regulamentos relativos ao processamento de dados pode resultar em sanções e na obrigação de indenização

A Devedora se utiliza ou pode se utilizar de aplicativos com interface com consumidores, lojistas e fornecedores que resultem no processamento de dados confidenciais e sensíveis, sendo que o vazamento desses dados poderá trazer prejuízos e perdas comerciais a Devedora, consumidores, lojistas e fornecedores. Ademais, a não observância das leis e regulamentos com disposições relativas ao processamento de dados pessoais pode resultar na obrigação de pagamento de indenização por danos causados aos titulares de dados, e em sanções de natureza civil e administrativa, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora. Considerando a entrada em vigor da Lei 13.709/18 (“Lei Geral de Proteção de Dados”), a Devedora pode incorrer em despesas de compliance com proteção de dados e infraestrutura tecnológica e de segurança. O descumprimento das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em sanções administrativas desde uma simples advertência até multas que podem alcançar valores significativos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

36. As atividades das empresas dos setores de shopping center e imobiliário estão sujeitas a extensa regulamentação, o que poderá implicar maiores despesas ou obstrução do desenvolvimento de determinados empreendimentos, de modo a afetar negativamente os resultados da Devedora.

As atividades da Devedora estão sujeitas às leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à construção, zoneamento, uso do solo, habite-se, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, locação, condomínio, proteção ao consumidor, saúde e higiene, tributação, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. A Devedora é obrigada a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para desenvolver e operar seus shopping centers e empreendimentos. A Devedora não pode assegurar que será capaz de obter para as operações e novos empreendimentos da Devedora as autorizações e licenças necessárias ou suas respectivas renovações tempestivamente. A falta ou o atraso na obtenção ou renovação de uma dessas autorizações ou licenças em tempo hábil ou a violação ou o não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, podem gerar sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo e atraso de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, que poderão afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, as empresas dos setores de shopping centers e imobiliário estão sujeitas ao aumento de alíquotas existentes, à criação de novos tributos e à modificação do regime de tributação. Em particular, a Devedora está sujeita a mudanças na interpretação por autoridades fiscais da aplicabilidade sobre seus negócios e operações de tributos e regimes de tributação, que podem a afetar adversamente. Tais mudanças podem afetar a tributação e possíveis benefícios tributários decorrentes da distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio.

A natureza dos negócios é sensível a fortes intervenções governamentais ou legislativas que podem restringir as atividades comerciais de um shopping center ou propriedade para locação, tais como: proibição de cobrança de estacionamento, aumento excessivo das alíquotas do IPTU ou de cobranças relacionadas ao aforamento de imóveis de propriedade da Devedora e edição de novas normas e de legislação proibitiva de determinadas cláusulas contratuais acordadas com os locatários.

Adicionalmente, o poder público pode editar novas normas mais rigorosas, adotar ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, o que pode obrigar as empresas dos setores que a Devedora atua a gastar recursos adicionais para se adequar a estas novas regras ou interpretações ou a abdicar de receitas e benefícios. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor e ter um efeito adverso sobre os resultados da Devedora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos

Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

37. Os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa seus resultados operacionais.

Os contratos de locação com os lojistas dos shopping centers da Devedora são regidos pela Lei de Locações, que geram determinados direitos ao locatário, como o direito do locatário à renovação compulsória do contrato de locação caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, eventual renovação compulsória de contratos de locação pode causar efeito adverso para a Devedora, quais sejam: (i) com relação ao mix de lojas: caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando a renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos shopping centers da Devedora, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos shopping centers da Devedora por um novo período contratual; e (ii) com relação à majoração do valor do aluguel: caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel será fixado judicialmente. Dessa forma, os contratos de locação ficam sujeitos à interpretação do Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a fixação de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, inclusive com a devolução de valores recebidos caso após a fixação de "aluguel provisório" pelo Poder Judiciário, caso este venha a definir aluguel inferior ao valor fixado provisoriamente.

A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução de seus negócios e impactar de forma adversa seus resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de locação do setor de shopping centers podem possuir uma cláusula de limitação territorial (cláusula de raio) que impede que um determinado lojista se instale em outro local dentro de um determinado raio fixado no contrato.

Caso as autoridades concorrenciais brasileiras e/ou os tribunais brasileiros entendam que esse tipo de cláusula configure restrição excessiva à livre iniciativa e à livre concorrência, a Devedora poderá vir a ser obrigada a retirar esse tipo de cláusula dos contratos de locação e/ou a ter que pagar multas aos inquilinos da Devedora, o que poderia afetar a condução dos negócios e impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

38. Alterações regulatórias e na legislação do setor de energia elétrica podem impactar a atividade de geração de energia para consumo próprio desenvolvida pela Devedora

A Devedora, em linha com seu objeto social, poderá realizar investimentos em geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, inclusive, comercializar o excedente. A operação de geração de energia elétrica depende, principalmente, da realização de diversos processos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas, incluindo processo de obtenção de licenciamentos e autorizações, fornecimento de equipamentos, construção das usinas, conexões aos sistemas de distribuição e operação das usinas. Os benefícios financeiros dos projetos de energia elétrica estão sujeitos a variações do preço disponível para aquisição de energia no Mercado Livre de Energia, onde os custos totais com a geração própria precisam ficar abaixo dos custos de aquisição no Mercado Livre de Energia para que a Devedora obtenha um resultado positivo. Os projetos de geração de energia elétrica estão sujeitos a eventuais alterações na regulamentação do setor elétrico. Qualquer medida regulatória significativa adotada pelas autoridades competentes poderá impor um ônus relevante sobre as atividades de geração de energia para consumo próprio da Devedora e lhe causar um efeito adverso. Ademais, o setor de energia está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades. Dessa forma, o desenvolvimento de novos projetos de geração de energia para consumo próprio, poderá estar condicionado, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais e a leis e regulamentos de proteção ambiental. Requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, limitar a estratégia de autoprodução de energia da Devedora, podendo impactar adversamente os resultados operacionais e a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

39. Quedas no volume de vendas dos lojistas da Devedora devido a movimentos sociais, greves, passeatas, aglomerações, paralisações e/ou realizações de grandes eventos podem afetar adversamente os negócios e resultados de operações da Devedora, bem como o preço de negociação de suas ações ordinárias.

O desempenho de shopping centers da Devedora está relacionado com o fluxo de consumidores e a capacidade dos lojistas de gerar vendas, os quais podem ser adversamente afetados por fatores externos, tais como movimentos sociais, passeatas, aglomerações, greves, paralisações e/ou realizações de grandes eventos os quais (i) dificultem o acesso dos consumidores aos shopping centers da Devedora e/ou (ii) restrinjam o deslocamento e abastecimento de mercadorias para os shopping centers da Devedora.

Exemplos de fatores externos incluem (i) as manifestações sociais relacionadas ao impeachment da presidente da república ocorridas entre os anos de 2015 e 2016, (ii) a greve dos caminhoneiros autônomos com extensão nacional em maio de 2018, e (iii) as realizações da Copa do Mundo de Futebol que ocorrem tradicionalmente de quatro em quatro anos. No segundo trimestre de 2018 os segmentos de alimentação e serviços apresentaram

impactos negativos por conta de eventos não recorrentes que afetaram o fluxo de consumidores, especialmente a greve dos caminhoneiros e a Copa do Mundo de Futebol, apresentando reduções de 5,1% e 4,6% no volume de vendas das mesmas lojas, respectivamente.

Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode refletir em um declínio no número de clientes que visitam as lojas dos shopping centers e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte de suas receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus shopping centers, impactando negativamente a capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

40. Os esforços da Devedora em promover a diversidade, equidade e inclusão podem não ser suficientes para atender às expectativas de todas as partes interessadas, levando a avaliações negativas que podem afetar adversamente seus negócios e sua reputação

Há um interesse crescente das partes interessadas em questões ambientais, sociais e de governança (ESG), que incluem políticas corporativas de diversidade, equidade e inclusão (DEI). Cada vez mais, investidores e credores estão incorporando considerações sobre aspectos de diversidade em seus processos de investimentos, empréstimos e financiamentos. Os investidores ou potenciais investidores da Devedora podem deixar de investir nos negócios da Devedora se entenderem que pode haver risco de impacto social negativo em decorrência de suas operações. Se a Devedora não for capaz de integrar com sucesso as políticas DEI em suas práticas e em sua imagem, a Devedora poderá incorrer em custos adicionais e sofrer danos reputacionais, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

41. A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Devedora de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Devedora, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora poderá incorrer em despesas de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão prejudicar as atividades da Devedora.

42. Os empreendimentos da Devedora estão sujeitos a riscos físicos associados a mudanças climáticas

As propriedades da Devedora poderão sofrer consequências do aumento na intensidade das tempestades, inundações, incêndios florestais e outros desastres naturais que têm se tornado mais frequentes e intensos devido às mudanças climáticas. Além disso, os prêmios de seguros da Devedora têm aumentado nos últimos anos, e o potencial aumento na frequência e intensidade de desastres naturais, eventos extremos relacionados ao clima e mudanças climáticas no futuro poderá limitar os tipos de cobertura e os limites de cobertura que a Devedora será capaz de obter em termos comercialmente razoáveis. As mudanças climáticas também podem ter efeitos indiretos no custo de energia nas propriedades da Devedora ou exigir investimentos adicionais para reparar e proteger suas propriedades contra tais riscos. Condições climáticas extremas podem impactar o faturamentos dos locatários da Devedora ao diminuir o tráfego ou dificultar o acesso aos empreendimentos da Devedora, o que poderá afetar adversamente as receitas da Devedora e causar um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

43. A transição para uma economia de baixo carbono e as medidas de mitigação relacionadas às mudanças climáticas têm potencial disruptivo em relação a modelos de negócios e estratégias de investimento atualmente vigentes

A introdução de regulamentações mais rígidas relacionadas à eficiência energética, redução de emissões de gases de efeito estufa e outras políticas ambientais podem exigir investimentos significativos em atualizações e melhorias nos empreendimentos da Devedora para atender a novos padrões e requisitos. Essa tendência, caso se confirme, poderá aumentar os custos operacionais e de capital da Devedora.

A crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e a pressão pública por ações sustentáveis podem eventualmente levar a uma deterioração da reputação da Devedora se ela for percebida como não engajada ou responsável em relação aos impactos ambientais de suas atividades. A imagem negativa nesse aspecto pode prejudicar a Devedora na atração de locatários, investidores e consumidores, comprometendo a rentabilidade dos empreendimentos, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

4.3. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, prejudicando os Titulares dos CRI.

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas à combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora e da Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

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 Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Nesses casos, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI

5. 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, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. 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, trazendo eventual prejuízo aos Titulares dos CRI.

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

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 países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, prejudicando os Titulares dos CRI.

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e (b) os prazos, condições e forma para; (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	**18.10.2023**
2.	Início das Apresentações de *Roadshow*	**19.10.2023**
3.	Início do Período de Reserva	**25.10.2023**
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado acerca da modificação da Oferta Disponibilização de novo Prospecto Preliminar	**30.10.2023**
5.	Início do Período de Desistência	**31.10.2023**
6.	Encerramento do Período de Desistência	**07.11.2023**
7.	Encerramento do Período de Reserva	**10.11.2023**
8.	Procedimento de *Bookbuilding*	**13.11.2023**
9.	Registro da Oferta pela CVM	**16.11.2023**
10.	Divulgação do Anúncio de Início Início da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo	**16.11.2023**
11.	Liquidação dos CRI	**17.11.2023**
12.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	**13.05.2024**

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e dos Coordenadores, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa" da seção "Outras Características da Oferta" deste Prospecto Preliminar e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" da seção "Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto Preliminar.

Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na data de integralização ("**Data de Integralização**"), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Preço de Integralização dos CRI: O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto acima. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI

em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na Taxa SELIC; **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

Revenda dos CRI eventualmente subscritos pelos Coordenadores por força da Garantia Firme: Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente **(i)** venham a subscrever os CRI por força da Garantia Firme; e **(ii)** tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**"), o preço de venda de tais CRI será limitado ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da respectiva venda. A venda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários;

Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores nos mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme disposto no inciso II combinado com o inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160, sem prejuízo do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO É RESTRITA; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; E/OU (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO CORPORATIVO DA DEVEDORA E DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA, CONFORME APLICÁVEL, OS QUAIS CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Nos termos do artigo 67, II, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis, sendo certo que, nos termos do parágrafo segundo do referido artigo 67, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, como a presente Oferta, a sua modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

A não verificação de qualquer das Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, será tratada como modificação da Oferta, sem prejuízo do disposto no artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo a ser indicado neste Prospecto Preliminar.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(b)** os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições definidas no Contrato de Distribuição, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Securitizadora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se a Oferta for cancelada ou se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida;

A liquidação financeira da Oferta está sujeita às Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto Preliminar, sendo que a não verificação de quaisquer dessas Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, será tratada como modificação da Oferta. O atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

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

A Oferta é destinada aos Investidores.

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

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1, em 27 de janeiro de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução da CVM nº 166, de setembro de 2022, conforme em vigor, na qual foram aprovados, por unanimidade de votos: **(i)** o limite global pré-aprovado de novas emissões de certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) **(ii)** a autorização para distribuição dos referidos certificados de recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; **(iii)** o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, **(iv)** autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores ("**RCA Securitizadora**"), sendo que, até a presente data, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R$62.842.010.988,13 (sessenta e dois bilhões e oitocentos e quarenta e dois milhões e dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e dez centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora.

Adicionalmente, a emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures e do Contrato de Distribuição pela Devedora foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 18 de outubro de 2023 ("**RCA da Devedora**"), sendo que a ata da RCA da Devedora será arquivada na JUCERJA e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de distribuição;

Os CRI serão objeto de distribuição pública no montante de, inicialmente, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão, em regime de garantia firme, no valor total de R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("**Garantia Firme**"), devendo os CRI serem eletronicamente depositados pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

A distribuição pública dos CRI oriundos de eventual exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, será conduzida pelos Coordenadores sob regime de melhores esforços de colocação.

Caso os CRI não sejam integralizados por outros Investidores em data anterior, a Garantia Firme será exercida pelos Coordenadores até a Data Limite de Colocação, desde que implementadas as Condições Precedentes, observado o disposto na Cláusula 4 e na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição, de acordo com os procedimentos abaixo.

Se, cumpridas as Condições Precedentes, os CRI não tiverem sido totalmente alocados (sem considerar os CRI objeto da Opção de Lote Adicional), os Coordenadores deverão, até a Data Limite de Colocação, subscrever e integralizar os CRI que porventura não forem alocados para Investidores.

Nos termos da Cláusula 5.1.5 do Contrato de Distribuição, os CRI serão distribuídos com a intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos da Cláusula 14 do Contrato de Distribuição, e poderão ser colocados junto ao Público-Alvo somente após a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160. Os Coordenadores, organizarão a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13, parágrafo 4º e do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores.

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

A Devedora, a Securitizadora e os Coordenadores se responsabilizarão integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 160.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, conforme aplicáveis, observado o disposto na Cláusula 5.1.5 do Contrato de Distribuição, sendo certo que os Coordenadores assegurarão **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta, e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

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

O prazo máximo para colocação dos CRI é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido), será considerado, como "**Período de Reserva**", o período descrito no cronograma estimado da Oferta constante nos Prospectos e no Aviso ao Mercado, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou intenção de investimento, sem fixação de valores mínimos ou máximos, aos Coordenadores e/ou Participantes Especiais. Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento pelo Coordenador ou Participante Especial que o receber, cada Investidor deverá informar em seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Nos termos do artigo 2º, XVI, da Resolução CVM 160, "**Pessoas Vinculadas**" são controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, dos Participantes Especiais, da Devedora, das Locatárias e da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Nos termos da Cláusula 5.6 do Contrato de Distribuição, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criem condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, nos termos da Cláusula 5.6.2 do Contrato de Distribuição e abaixo previstos.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento recebidos pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI inicialmente ofertada, qual seja, 600.000 (seiscentos mil) CRI, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem as

menores taxas de Remuneração dos CRI de cada série, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final de cada série definida no Procedimento de *Bookbuilding*, devendo ser observado o seguinte procedimento:

a) a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Oferta (sem considerar eventual exercício de Opção de Lote Adicional), observado o disposto acima, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento alocados sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI adicionais emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso seja exercida; e

b) atingido, no mínimo, o Valor Total da Oferta (sem considerar eventual exercício de Opção de Lote Adicional), observado o disposto acima, a Remuneração dos CRI indicada no último Pedido de Reserva ou na última ordem de investimento referente ao CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI adicionais emitidos em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, caso esta seja exercida.

Observado o disposto acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* para a taxa de Remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme aplicável, como condicionante de participação na Oferta, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento será cancelado pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso.

Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado no Pedido de Reserva ou na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor aceitou participar da Oferta e subscrever e integralizar os CRI que vierem a ser a ele alocados.

A subscrição dos CRI deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor, o qual deverá estar de acordo com o disposto na referida resolução, conforme aplicável.

As Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento, conforme aplicável, que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto Preliminar, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Securitizadora e da Devedora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; **(ii)** verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(iii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta escolhida para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Caso não haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados em determinada série (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não haverá limite máximo de participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas para essa série.

Todavia, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertados em determinada série (sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional), não será permitida a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas para essa série, devendo os documentos de aceitação formalizados por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado o disposto nos parágrafos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Observado que o direito de subscrever e a quantidade máxima de CRI a ser subscrita estarão divulgados nos documentos da Oferta, a vedação de colocação disposta no artigo 56 da Resolução CVM 160 não se aplica (a) às instituições financeiras que eventualmente venham a ser contratadas como formadores de mercado no âmbito da Oferta; (b) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja verificada; e (c) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observado que, neste caso, a colocação das CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Adicionalmente, cumpre esclarecer que a formação da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série levará em consideração o Valor Total da Emissão (sem considerar eventual exercício de Opção de Lote Adicional), observado o disposto acima. Uma vez verificada a taxa de Remuneração dos CRI levando em consideração tal montante, a taxa será aplicável aos CRI eventualmente emitidos no âmbito do eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.

Durante todo o Prazo Máximo de Colocação, o Preço de Integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, observado que a totalidade dos CRI ou de cada série deverá ser integralizada na Data de Integralização, conforme item (ix) da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, sendo a integralização dos CRI realizada em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3.

Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento.

Os Investidores poderão efetuar reservas de subscrição por meio de intenção de investimento ou pedidos de reserva de subscrição dos CRI ("**Pedido de Reserva**").

Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento conterão, entre outras informações, condições de subscrição e integralização dos CRI, informações acerca da sua caracterização como Pessoa Vinculada, e termo de obtenção de cópia do Prospecto Preliminar.

Os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 5º do artigo 65 da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva ou intenção de investimento preenchido por referido Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor **(i)** aceitou participar da Oferta; **(ii)** aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da taxa final de Remuneração dos CRI de cada série e a possibilidade de aumento do volume da Oferta por meio do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** aceitou os riscos relacionados à Oferta.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

Cada Pedido de Reserva deverá ser realizado perante apenas uma Instituição Participantes da Oferta.

8.6. Formador de mercado;

Nos termos do inciso IV do artigo 7º do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Securitizadora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão. Contudo, não foi contratado formador de mercado para a Emissão.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver; e

Não será: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI; ou **(iii)** firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

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

Nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160 e do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem há coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI.

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

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, na data de emissão, qual seja, 15 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido).

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da Emissão), com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão, o valor total da emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**") e a quantidade das Debêntures, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou assembleia geral de debenturista, observada a quantidade mínima de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, correspondente a R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**").

O aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures previsto acima deverá ser arquivado na JUCERJA, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures.

O Valor Total da Emissão das Debêntures será de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo.

b) Taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à respectiva Taxa Teto DI I, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados à Taxa Teto DI II, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI II**"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) limitada à Taxa Teto Pré ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Pré**". e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I e a Remuneração das Debêntures DI II, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

c) Prazos de vencimento dos créditos;

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo das **(a)** Debêntures DI I será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031; **(b**) Debêntures DI II será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031; e **(c)** Debêntures Pré será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031.

d) Períodos de amortização;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de

Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme cronogramas abaixo:

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI I			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI II			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES PRÉ			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

e) Finalidade dos créditos; e

Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, de resgate e/ou amortização dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou através das Sociedades, **(1)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(2)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento dos Custos e Despesas Destinação ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Empreendimentos Destinação; e **(ii)** reembolso dos Custos e Despesas Reembolso diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Reembolso, observada a Destinação dos Recursos.

f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures não contarão com garantia de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.

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

Não ocorrerá cessão dos Créditos Imobiliários considerando que as Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Debêntures.

As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização ("**Data de Integralização das Debêntures**"), em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, com recursos decorrentes da integralização dos CRI.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

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

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

10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento;

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão e pela administração do Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separada, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido no Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no Anexo III ao Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures, dos CRI e da operação de securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador das Debêntures, do Escriturador, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, aos CRI e à operação de securitização.

Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas listadas nas Cláusulas 18.1 e 18.2 do Termo de Securitização (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo X do Termo de Securitização e no item 14.2 deste Prospecto Preliminar ("**Despesas *Flat***") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 18.10 do Termo de Securitização, a Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas relativas a um período de 6 (seis) meses, sendo o valor inicial de R$90.000,00 (noventa mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado..

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização e abaixo:

(a) Despesas vencidas e não pagas;

(b) Despesas do Patrimônio Separado vencidas e não pagas;

(c) Encargos Moratórios vencidos e não pagos;

(d) Remuneração dos CRI vencida e não paga;

(e) Remuneração dos CRI do período de referência;

(f) Amortização dos CRI vencida e não paga; e

(g) Amortização dos CRI do período referência.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 15.3 do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário, dentre outros, proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens e comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento

Impontualidade no Pagamento: Nos termos da Cláusula 3.1.2 item (xvi) do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos do Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, Encargos Moratórios.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 3.1.2 (xx) do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Tributos. Nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a

quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI.

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

Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Escritura de Emissão de Debêntures não prevê nenhuma dessas hipóteses.

A Devedora não possui, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer inadimplência em relação a obrigações assumidas em outras operações de financiamento imobiliário com características semelhantes às dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta. Além das Debêntures a serem utilizados como lastro para os CRI, existe em 30 de junho de 2023 o saldo devedor no valor de R$1.447.856.491,01 (um bilhão, quatrocentos e quarenta e sete milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e noventa e um reais e um centavo) em debêntures de emissão da Devedora.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 0,41% (quarenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 2,59% (dois inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais;

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora, dos Coordenadores e do Agente Fiduciário dos CRI para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora, a Devedora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão de CRI objeto desta Oferta, vide a seção “Informações Financeiras do Devedor” e o fator de risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na página 21 deste Prospecto Preliminar.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados;

Amortização Extraordinária Facultativa. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições previstas na referida cláusula e na Cláusula 3.6 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e nas referidas cláusulas, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Vencimento antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 12.2.3 a 12.2.5 do Termo de Securitização, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 12.2. do

Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no item 10.9 abaixo, caso em que a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, nos termos previstos no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão e na cláusula 3.6 do Termo de Securitização, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas nas referidas cláusulas, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e nas referidas cláusulas, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o Resgate Antecipado Facultativo, caso em que a Securitizadora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 3.7 e do Termo de Securitização, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, caso em que a Securitizadora deverá realizar a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme prevista no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos da Cláusula 6.16.6 da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.2.5 do Termo de Securitização, em caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI em que tenha sido convocada assembleia geral de Debenturista para deliberar sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e, consequentemente, a nova remuneração dos CRI da respectiva série, caso não haja acordo sobre a nova remuneração, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com o seu consequente cancelamento e o consequente resgate e cancelamento dos CRI da respectiva série em circulação, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

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

Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), aplicando-se o disposto na Cláusula 12.2.3 do Termo de Securitização, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(e)** atos preparatórios para pedido de falência ou de recuperação judicial independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do disposto na Cláusula 6.29.3, inciso (x) da Escritura de Emissão;

(iii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observado o prazo de cura estabelecido no inciso (i) acima, estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações;

(iv) realização de redução de capital social da Devedora, exceto se **(i)** previamente aprovada pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão), conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** para a absorção de prejuízos;

(v) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e

vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vi) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(vii) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, por cujo pagamento a Devedora seja responsável, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(b)** o protesto foi cancelado; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;

(viii) não cumprimento, pela Devedora e/ou qualquer Controlada, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral ou, administrativa não sujeita a recurso (exceto por decisão arbitral ou administrativa cujos efeitos tenham sido suspensos por qualquer meio legal, inclusive por questionamento na esfera judicial aplicável), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(ix) alteração do atual controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em redução da classificação de risco das Debêntures abaixo de "brAA-" pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's, exceto se for assegurado ao Titular dos CRI que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação das atas das assembleias relativas à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou desde ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para os fins deste inciso, **(a)** considera-se que o controle acionário da Devedora, na Data de Emissão, é detido pelo grupo constituído por **(i)** Multiplan Participações S.A. (ou pelas controladoras de tal sociedade ou seus sucessores); e **(ii)** 1700480 Ontario Inc.; **(b)** será permitida a realização de alteração societária sem a necessidade da realização do resgate mencionado neste item, caso este evento seja previamente aprovado pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão e na Cláusula 17 do Termo de Securitização);

(x) transformação do tipo societário da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, ou Controladas, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão, bem como de quaisquer das obrigações nela estabelecidas;

(xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, exceto **(i)** se previamente aprovado pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão); ou **(ii)** se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos na Cláusula 6.29.3, inciso (x) da Escritura de Emissão; e

(xiii) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 da Escritura de Emissão.

Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 12.2.4 do Termo de Securitização, conforme previsto no item 2.3 deste Prospecto Preliminar, qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("**Evento de Inadimplemento Não Automático**"):

(i) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou enganosas em qualquer aspecto relevante quaisquer declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(ii) provarem-se falsas quaisquer declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades principais atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora;

(iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta da parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Devedora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Devedora de suas obrigações relativas às Debêntures;

(v) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou de qualquer obrigação pecuniária não relativa às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da comunicação do referido descumprimento **(a)** pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora, ou **(b)** pela Securitizadora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(vi) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Devedora e/ou de qualquer Controlada;

(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais ("**Autorizações**"), exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou Controladas que afete a capacidade de pagamento pela Devedora de suas obrigações relativas às Debêntures, exceto se:

(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar **(1)** da data em que a Devedora deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou **(2)** da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove ter realizado tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou

(b) a emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações, seja impossibilitada em função de eventos que sejam alheios à vontade da Devedora, incluindo, mas não se limitando, aos casos em que a Devedora e/ou os órgãos responsáveis pela emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações tiverem suas atividades suspensas ou sofrerem medidas restritivas ao seu funcionamento normal decorrentes de legislação editada para contenção de pandemias, desastres naturais ou outros eventos de força maior, observado que, nestes casos, esta exceção será aplicável exclusivamente pelo prazo de vigência da legislação específica editada neste sentido. Fica certo e ajustado que, na hipótese da ocorrência de qualquer dos eventos indicados neste item **(b)**, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 11 da Escritura de Emissão de Debêntures, salvo nos casos em que a Devedora tiver divulgado esta situação ao mercado via Comunicado ao Mercado e/ou Fato Relevante; ou

(c) a ausência de renovação, o cancelamento, a revogação ou suspensão das Autorizações não cause um Efeito Adverso Relevante;

(ix) não manutenção, pela Devedora, em 2 (dois) trimestres consecutivos, ou 4 (quatro) trimestres alternados, dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem apurados pela Devedora, e verificados pela Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento, pela Securitizadora, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, inciso (i), alíneas (a) e (b), com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a partir, inclusive das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

(a) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) pelo EBITDA (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), que deverá ser igual ou inferior a 4,50 (quatro inteiros e cinquenta centésimos); e

(b) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão do EBITDA pela Despesa Financeira Líquida (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), que deverá ser igual ou superior a 2,00 (dois inteiros).

(x) cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto:

(a) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada; ou

(b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada que não resulte, em decorrência da respectiva incorporação ou fusão, em redução da classificação de risco em escala local da Devedora em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Devedora da época da incorporação ou fusão, conforme o caso; ou

(c) se a operação for realizada exclusivamente entre Controladas; ou

(d) exceto se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures); ou

(e) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida represente participações societárias ou ativos que contribuam com menos do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva cisão, de forma agregada, não se aplicando, entretanto, essa exceção à Devedora; ou

(f) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida compreenda exclusivamente a participação societária até então detida pelo sócio ou acionista da Devedora na respectiva Controlada;

(xi) alienação, pela Devedora ou por qualquer Controlada, de participações societárias, ou de outros ativos imobilizados da Devedora que contribuam com mais do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva alienação, de forma individual ou agregada;

(xii) descumprimento pela Devedora, seus administradores, seus empregados e/ou suas Controladas, ao representar a Devedora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613/98, n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 11.129/22 conforme alterado, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act, se aplicável ("**Legislação Anticorrupção**"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

Além das obrigações abaixo descritas, as obrigações (i) da **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, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), estão descritas na Cláusula 2.6 do termo de Securitização; (ii) do Escriturador estão descritas na Cláusula 8 do Termo de Securitização; (iii) do Agente de Liquidação estão descritas na Cláusula 9 do Termo de Securitização; (iv) do Auditor Independente do Patrimônio Separado estão descritas na Cláusula 10 do Termo de Securitização; e (v) do Agente Fiduciário dos CRI estão relacionadas na Cláusula 15 do Termo de Securitização.

a) Procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

i. a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

ii. a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures serão de responsabilidade da Emissora; e

iii. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos

Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

Na hipótese prevista na Cláusula 14.8 do Termo de Securitização, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 17.2 do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

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

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(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 com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e

(xxi) verificar a comprovação de despesas com os Empreendimentos Reembolso, nos termos da Cláusula 3.2.1 do Termo de Securitização, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

Não obstante o disposto acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI, deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação.

Nos termos da Cláusula 16.2 do Termo de Securitização, em até 10 (dez) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração

do Patrimônio Separado será de Titulares dos CRI representativos de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata as Cláusulas 16.2 e seguintes do Termo de Securitização não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata as Cláusulas 16.2 e seguintes do Termo de Securitização seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

Nos termos da Cláusula 16.5 do Termo de Securitização, a Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula16 do Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 16.6 do Termo de Securitização, a Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados acima e na Cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui e no Termo de Securitização previstos.

c) Procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

Tais procedimentos estão descritos no item “Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre” subitem “eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento” da seção “Destinação de recursos”, na página 16 deste Prospecto Preliminar.

d) Procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

Uma via original da Escritura de Emissão de Debêntures encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização; e

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção “Informações sobre devedores ou coobrigados” abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Não aplicável, tendo em vista que não se tratam de direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100 % (cem por cento) em uma única devedora.

A Devedora é uma sociedade por ações, constituída em 2005, com os atos societários arquivados na JUCERJA, sob o NIRE 33.3.0027840-1.

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100 % (cem por cento) em uma única devedora.

Devedora	Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.
Tipo Societário da Devedora	Sociedade por ações
Características gerais do negócio da Devedora	A Devedora tem por objeto social **(i)** o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; **(ii)** a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; **(iii)** a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; **(iv)** a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; **(v)** a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; **(vi)** a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; **(vii)** a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; **(viii)** a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e **(ix)** a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participação de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social
Natureza dos Créditos Imobiliários	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, de emissão, em série única, da Devedora, para distribuição privada, sem quaisquer garantias.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	Possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão de Debêntures. Possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures. Possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela Devedora constam do Formulário de Referência da Devedora e das Demonstrações Financeiras da Devedora, incorporados a este Prospecto por referência, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 80 deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social;

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("**IFRS**"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e coma norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), bem como auditadas e revisadas, respectivamente, por auditor

independente registrado na CVM, e estão incorporadas a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 80 deste Prospecto.

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

O impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora podem ser encontradas na seção de "20. Capitalização e Índices Financeiros", na página 126 deste Prospecto.

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

As informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do Formulário de Referência da Devedora podem ser encontradas na seção de "*Informações Relativas à Devedora*", na página 103 deste Prospecto.

Adicionalmente, as informações complementares sobre os Créditos Imobiliários e a Devedora, para fins do Código ANBIMA, constam das seções "*Informações Relativas à Devedora*", na página 103 deste Prospecto Preliminar; "*Setores de Atuação da Devedora*", na página 123 deste Prospecto Preliminar; "*Capitalização e Índices Financeiros da Devedora*", na página 126 deste Prospecto Preliminar; e "*Informações Adicionais Relativas à Devedora*", na página 103 deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações sobre itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do Formulário de Referência da Devedora, veja a seção de "*Informações Relativas à Devedora*", na página 103 deste Prospecto.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Não há, na data deste Prospecto Preliminar, quaisquer operações celebradas entre a Securitizadora, os Coordenadores, a Devedora e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto Preliminar, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seu conglomerado econômico, a Securitizadora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento da cessão dos Créditos Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora. Contudo, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como Coordenador Líder da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o BBI e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Emissora. Contudo, o BBI poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o BBI ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o BBI ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o BTG Pactual e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG Pactual e a Emissora. Contudo, o BTG Pactual poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o BTG Pactual ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Safra e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e a Emissora. Contudo, o Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Safra como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a

Emissora e o Safra ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Santander e a Securitizadora

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e a Emissora. Contudo, o Santander poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Santander ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como Coordenador a Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste principalmente nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Linhas de capital de giro pela Devedora no volume de aproximadamente R$ 450 milhões de reais, com abertura em abril/2021 e vencimento em abril/2026 e abril/2035, conforme o caso, com garantia clean, alienação fiduciária de fração sobre o Park Shopping, cessão fiduciária de recebíveis;

- Linha de plano empresário com a Devedora no valor de aproximadamente R$ 60 milhões, com abertura em novembro/2010 e vencimento em novembro/2025, com garanta de Hipoteca do Village Mall e cessão fiduciária de recebíveis;

- Linha de fiança com a Devedora em valor aproximado de R$ 15 milhões, com abertura em março/2021 e vencimento em abril/2025, sem garantias;

- O grupo da Devedora possui contrato de Sispag com volumetria média mensal de R$ 250 milhões, possui ainda serviço de cobrança com volumetria média mensal de R$ 165 milhões, aplicação automática em CDB com volume médio mensal de R$ 12 milhões e serviço de adquirência com volume financeiro médio mensal de R$ 1,3 milhão.

Entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora. Nesse contexto, o Bradesco BBI e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora e/ou de sociedades de seu conglomerado econômico, nas operações financeiras destacadas abaixo:

- Fiança: Multiplan XVII Empreendimento Imobiliário Ltda.

  Saldo de Principal: R$ 109.201.200,00

  Início: 28/02/2023

  Final: 03/03/2024

- Financiamento Imobiliário: Multiplan ParkShopping e Participações Ltda.

  Saldo Devedor: R$ 102.707.732,42 (13/10/2023)

  Saldo de Principal: R$ 280.000.000,00

  Inicio: 25/05/2015

  Final: 25/03/2031

Entre o BTG Pactual e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora. O BTG Pactual e a Devedora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Safra e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Safra, na data deste Prospecto Preliminar, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Devedora.

A Devedora e/ou sociedades controladas pela Devedora podem ou poderão efetuar, esporadicamente, operações de derivativos com o Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico. Devido à natureza desses contratos de derivativos, não há predeterminação de remuneração a favor do Banco Safra ou sociedades do seu grupo econômico, sendo que o Banco Safra poderá averiguar ao término destes contratos ganho ou perda decorrentes de tais operações. Não obstante, o Banco Safra poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Banco Safra ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Banco Safra e/ou quaisquer sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Banco Safra e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

O Banco Safra e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão da Devedora nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro da presente Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 78 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Banco Safra ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco Safra como instituição intermediária na Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Safra ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Santander e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora. Nesse contexto, o Santander e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora e/ou de sociedades de seu conglomerado econômico, nas operações financeiras destacadas abaixo:

- CASH: Serviços de Cash Management como adquirência (volume financeiro médio mensal de R$750 milhões), cobrança (volume financeiro médio mensal de R$700 mil), PIX (volume financeiro médio mensal de R$640 mil), pagamento a fornecedores (volume financeiro médio mensal de R$600 mil) e cartão corporativo (limite mensal de R$500 mil), todos sem garantias atreladas.

- PLANO EMPRESÁRIO: Operação celebrada com a MULTIPLAN GREENFIELD II EMPREEDIMENTO I no montante de BRL 70.000.000, contratado em 07/08/2013, com prazo de vencimento em 15/07/2025.

- INVESTIMENTOS: Aplicações em CDB, cujos valores variam de R$300 mil a R$50 milhões, com prazo médio de 1 ano e com taxas que variam entre 100% e 102% do CDI. Tais operações não contam com quaisquer garantias.

Entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário dos CRI

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

Entre os Coordenadores e a Instituição Custodiante

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

Entre os Coordenadores e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário dos Coordenadores (exceto pelo Itaú BBA) com o Agente de Liquidação. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. O Itaú BBA e o Agente de Liquidação, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Agente de Liquidação, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

Entre os Coordenadores e o Escriturador

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário dos Coordenadores (exceto pelo Itaú BBA) com o Escriturador. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. O Itaú BBA e o Escriturador, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

Entre a Devedora e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados a presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, conforme emissões identificadas no Anexo VI ao Termo de Securitização, não há qualquer relação ou vínculo societário da Securitizadora com o Agente Fiduciário dos CRI. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Securitizadora e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre a Securitizadora e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

Entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante. O Agente Fiduciário dos CRI e a Instituição Custodiante prestam serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATOS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição está disponível junto aos Coordenadores e à Securitizadora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã

CEP 05501-900 - São Paulo - SP

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Tel: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At: Andrea Vaz Longo Pinheiro

Tel: (11) 97608-2818

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

São Paulo/ SP

At: Andrea Vaz Longo Pinheiro

Tel: (11) 97608-2818

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Bianca Bognar

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Bianca Bognar

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar,

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Marina Rodrigues

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista

CEP 01.310-930, São Paulo – SP

At.: Luiz Sayão

Tel.: (11) 3175-9768

E-mail: luiz.sayao@safra.com.br

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235 (Bloco A)

CEP 04543-011

São Paulo - SP

At.: Graziella Dorigon Passos

Telefone: (11) 9756-05444

E-mail: grpassos@santander.com.br

Os CRI serão depositados para **(i)** distribuição no mercado primário aos Investidores, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso.

A Garantia Firme será prestada, de forma individual e não solidária, entre os Coordenadores, na proporção abaixo indicada:

Coordenador	Valor da Garantia Firme
Itaú BBA	R$120.000,00
Bradesco BBI	R$120.000,00
BTG Pactual	R$120.000,00
Safra	R$120.000,00
Santander	R$120.000,00
Total	**R$600.000.000,00**

As cláusulas do Contrato de Distribuição relacionadas à prestação da Garantia Firme por parte dos Coordenadores estão descritas na seção “8.4. Regime de distribuição” deste Prospecto Preliminar. Para além das condições do Contrato de Distribuição constantes da referida seção, há outros termos do Contrato de Distribuição considerados de relevância para os Investidores constantes deste Prospecto Preliminar, em especial, na seção “8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa”.

Adicionalmente, foram incluídas nesta seção as cláusulas do Contrato de Distribuição relativas às Condições Precedentes.

Condições Precedentes. O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes condições precedentes (“**Condições Precedentes**”), listadas na Cláusula 4 do Contrato de Distribuição, observado o disposto da Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição e abaixo:

(i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Securitizadora e à Devedora condição fundamental de funcionamento;

(ii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes da Devedora e da Securitizadora;

(iii) obtenção pela Securitizadora e pela Devedora de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) (*waivers*) que sejam necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão;

(iv) prévia publicação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão, nos termos da regulamentação vigente;

(v) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(vi) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(vii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(viii) recebimento de pareceres jurídicos ("***Legal Opinion***") elaborados pelos assessores legais da Devedora e dos Coordenadores, em termos satisfatórios aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil anterior à data de liquidação da Oferta, sendo que os Coordenadores deverão receber uma minuta, para avaliação, até 3 (três) Dias Úteis antes da liquidação financeira;

(ix) inexistência de descumprimento pela Devedora, seus administradores, seus empregados e/ou qualquer Controlada, ao representar a Devedora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, e pela Securitizadora de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613/98, n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 11.129/22 conforme alterado, a FCPA – Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act, se aplicável ("**Legislação Anticorrupção**"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte;

(x) inexistência de descumprimento pela Devedora, seus administradores, seus empregados e/ou suas Controladas e pela Securitizadora **(a)** da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como a proceder todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** da legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizem, direta ou indiretamente, ou incentivem mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente ("**Legislação Socioambiental**");

(xi) preparação, aprovação e formalização de forma satisfatória para as partes e os assessores legais, de toda documentação legal necessária à realização da Emissão, incluindo, mas não se limitando: **(a)** à Escritura de Emissão; **(b)** ao Termo de Securitização, **(c)** aos Prospectos; **(d)** aos avisos e anúncios previstos na legislação aplicável; **(e)** ao material de divulgação da Oferta; e **(f)** ao Contrato de Distribuição;

(xii) remuneração, pela Devedora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços, a serem definidos de comum acordo entre as partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, à Instituição Custodiante, ao escriturador das Debêntures, ao Escriturador, à Agência de Classificação de Risco e ao Agente de Liquidação;

(xiii) fornecimento, pela Devedora e pela Securitizadora, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos legais aplicáveis da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, em conjunto com a Devedora, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da referida alteração ou incorreção, sobre a continuidade do negócio ora proposto. Cada uma das Partes é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações que fornecerem;

(xiv) cumprimento pela Securitizadora e pela Devedora das obrigações aplicáveis previstas na regulamentação da CVM, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Emissão;

(xv) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 80;

(xvi) cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora, das suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de Liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização;

(xvii) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação, dos CRI e a taxa da CVM;

(xviii) cumprimento dos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicável;

(xix) não **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º

da Lei 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(d)** atos preparatórios para pedido de falência ou de recuperação judicial independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do disposto na Cláusula 6.29.3, inciso (x) da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xx) não ocorrência de qualquer alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou da Securitizadora, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xxi) apresentação pela Devedora e pela Securitizadora das respectivas declarações de veracidade devidamente assinadas por seus representantes legais, em termos previamente aprovados pelos Coordenadores, na data de liquidação;

(xxii) obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Emissão equivalente a "AAA" em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, devendo a agência de classificação de risco a ser contratada pela Securitizadora, às expensas da Devedora, e devendo a Devedora e a Securitizadora fornecer informações com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;

(xxiii) envio aos Coordenadores de cópia eletrônica dos atos societários que deliberaram sobre a emissão das Debêntures e dos CRI, bem como da Escritura de Emissão, devidamente registrados na(s) junta(s) comercial(ais) competentes;

(xxiv) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, incluindo a conclusão do processo de *back-up* e *circle-up* de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxv) realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior ao *roadshow*, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação dos CRI;

(xxvi) **(a)** a Devedora ou qualquer um de seus diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita ou incorporada em um Território Sancionado; ou **(b)** uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita. Para fins deste Prospecto Preliminar: **(i)** "**Contraparte Restrita**" significa qualquer pessoa, organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA ("**OFAC**"), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou **(3)** de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii)** "**Território Sancionado**" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data deste Prospecto Preliminar incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado no aplicável Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coréia do Norte, Síria, Rússia e territórios contestados de Donetsk e Luhansk; **(iii)** "**Sanções**" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada pelo OFAC, os Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, a União Europeia ou o Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxviii) cumprimento, pela Emissora e pela Devedora, até a data de liquidação dos CRI, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, assim como a não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista nos Documentos da Operação;

(xxix) encaminhamento pelos auditores independentes da Devedora dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os auditores independentes da Devedora, em termos aceitáveis aos Coordenadores da Oferta e de acordo com as normas aplicáveis; e

(xxx) não alteração do atual controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em redução da classificação de risco das Debêntures abaixo de "brAA-" pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's.

Para os fins deste inciso, **(a)** considera-se que o controle acionário da Devedora, na Data de Emissão, é detido pelo grupo constituído por **(i)** Multiplan Participações S.A. (ou pelas controladoras de tal sociedade ou seus sucessores); e **(ii)** 1700480 Ontario Inc.; **(b)** será permitida a realização de alteração societária sem a

necessidade da realização do resgate mencionado neste item, caso este evento seja previamente aprovado pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures e na Cláusula 17 do Termo de Securitização);

(xxxi) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO Certificate), conforme aplicável; e

(xxxii) aprovação da Emissão e da Oferta pelos comitês internos dos Coordenadores.

O atendimento das Condições Precedentes será verificado em conjunto pelos Coordenadores e pela Securitizadora previamente à colocação dos CRI. O atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no § 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Precedentes, até a data de liquidação dos CRI.

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

Descrição das Comissões e Despesas	Valor Total[1]	Custo Unitário por CRI[2]	% do Valor Total da Oferta[3]
	(em R$)	(em R$)	
Custo Total	**19.434.404,46**	**25,91**	**2,591%**
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais[4]	**17.332.595,46**	**23,11**	**2,311%**
Comissão de Coordenação Estruturação	1.875.000,00	2,50	0,250%
Prêmio de Garantia Firme	300.000,00	0,40	0,040%
Comissão de Distribuição	13.485.000,00	17,98	1,798%
Impostos Incidentes sobre o Comissionamento (*Gross-up*)	1.672.595,46	2,23	0,223%
Registros CRA	**355.129,00**	**0,47**	**0,047%**
CVM	225.000,00	0,30	0,030%
B3 - Registro, Distribuição e Análise de CRI	121.750,00	0,16	0,016%
B3 - Taxa de Transação + Utilização Mensal (Anual)	5.400,00	0,01	0,001%
ANBIMA - Registro e Base de Dados CRI	2.979,00	0,00	0,000%
Prestadores de Serviço do CRA	**1.746.680,00**	**2,33**	**0,233%**
Securitizadora (Implantação)	25.000,00	0,03	0,003%
Securitizadora (Manutenção - Anual)	30.000,00	0,04	0,004%
Agente Fiduciário (Implantação)	15.000,00	0,02	0,002%
Agente Fiduciário (Manutenção - Anual)	16.000,00	0,02	0,002%
Custodiante (Implantação)	10.000,00	0,01	0,001%
Custodiante (Anual)	10.000,00	0,01	0,001%
Escriturador da Debênture (Implantação)	24.000,00	0,03	0,003%

Descrição das Comissões e Despesas	Valor Total[1]	Custo Unitário por CRI[2]	% do Valor Total da Oferta[3]
	(em R$)	(em R$)	
Escriturador da Debênture (Anual)	24.000,00	0,03	0,003%
Escriturador (Anual)	14.400,00	0,02	0,002%
Contador (Anual)	2.400,00	0,00	0,000%
Tarifa da Conta	2.580,00	0,00	0,000%
Agência de Classificação de Risco	80.000,00	0,11	0,011%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual)	70.000,00	0,09	0,009%
Assessores Legais Externos	345.000,00	0,46	0,046%
Auditores Independentes das Devedora	1.075.000,00	1,43	0,143%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.300,00	0,00	0,000%
Valor Líquido para Emissora	**730.565.595,54**		

(1) Não foram considerados eventuais reajustes. Não foram acrescidos os valores dos tributos que incidem sobre a remuneração do respectivo prestador de serviços (gross up).

(2) Cálculo realizado considerando a emissão do Lote Adicional, totalizando 750.000 CRIs.

(3) Cálculo realizado considerando Valor Total da Emissão de R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), ou seja, com a emissão do Lote Adicional.

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R$)	Custo Unitário por CRI (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
750.000.000	1.000	25,91	2,591%

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas;

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://virgo.inc/investidores/ (neste *website*, descer até o final da página e clicar em "Documentos" abaixo de "Regulatórios", em seguida, clicar em "Formulário de Referência" na barra lateral esquerda e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em " Virgo Companhia de Securitização". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

Formulário de referência da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Devedora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://ri.multiplan.com.br/ (neste *website*, clicar em "Documentos CVM" na barra central, em seguida, clicar em "Formulário de Referência", selecionar o ano desejado na lista suspensa e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.". Posteriormente, procurar por "Formulário de Referência" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 e para o período encerrado em 30 de junho de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://virgo.inc/investidores/ (neste *website*, descer até o final da página e clicar em "Documentos" abaixo de "Regulatórios", em seguida, clicar em "Dados econômicos financeiros" na barra lateral esquerda e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Virgo Companhia de Securitização" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Virgo Companhia de Securitização". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

Nos termos do artigo 47, VII, da Resolução CVM 60, a Securitizadora está isenta da obrigação de envio de informações trimestrais à CVM.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

Demonstrações financeiras e informações trimestrais da Devedora

As demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, preparadas de acordo com os International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2021e 2020 e para o período findo em 30 de junho de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://ri.multiplan.com.br/ (neste *website*, clicar em "Ferramentas de Análise" na barra central, em seguida, clicar em "Central de Resultados", selecionar o ano desejado na lista suspensa e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", depois em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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

RCA da Securitizadora e reunião do Conselho de Administração da Devedora incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do Anexo I e do Anexo II, respectivamente.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos IIi e IV.

15.6. Termo de securitização de créditos;

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo VI.

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

Escritura de Emissão de Debêntures a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo V.

15.8. Suplemento I da Resolução CVM 60;

Suplemento I da Resolução CVM 60 incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo IX.

15.9. Relatório Preliminar de Classificação de Risco.

Relatório Preliminar de Classificação de Risco incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo X.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Securitizadora e pelos Coordenadores, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

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

Securitizadora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã

CEP 05501-900 - São Paulo, SP

At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo

Tel: (11) 3320-7474

E-mail: atendimento@virgo.inc

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

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi

CEP 04.538-132, São Paulo - SP

At: Andrea Vaz Longo Pinheiro

Tel: (11) 97608-2818

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

São Paulo/ SP

At: Andrea Vaz Longo Pinheiro

Tel: (11) 97608-2818

E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Bianca Bognar

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-133, São Paulo – SP

At.: Bianca Bognar

Telefone: (11) 3383-2000

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar,

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Marina Rodrigues

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO SAFRA S.A.

Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar, Bela Vista

CEP 01.310-930, São Paulo – SP

At.: Luiz Sayão

Tel.: (11) 3175-9768

E-mail: luiz.sayao@safra.com.br

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235 (Bloco A)

CEP 04543-011

São Paulo - SP

At.: Graziella Dorigon Passos

Telefone: (11) 9756-05444

E-mail: grpassos@santander.com.br

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

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

PINHEIRO GUIMARÃES

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar, Centro

CEP 20040-918, Rio de Janeiro - RJ

At.: Plinio Pinheiro Guimarães, Bruno Lardosa e Carolina Alonso

Telefone: (21) 4501-5000

E-mail: plinio@pinheiroguimaraes.com.br; blardosa@pinheiroguimaraes.com.br; e calonso@pinheiroguimaraes.com.br

Site: http://www.pinheiroguimaraes.com.br/

Assessor Jurídico da Devedora

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi

CEP 04.533-014, São Paulo - SP

At.: Roberto Zarour

Telefone: (11) 3024-6180

E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

Site: www.lefosse.com

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

Auditor Independente da Devedora

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro

CEP 20021-290, Rio de Janeiro - RJ

At.: Marcelo Luiz Ferreira

Telefone: (21) 2207-9400

E-mail: mlferreira@kpmg.com.br

Auditor Independente da Devedora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA

Praia de Botafogo, 370, 8º andar, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Roberto Martorelli - Contador CRC RJ-106.103/O-0

Telefone: (21) 3263-7153

E-mail: roberto.martorelli@br.ey.com

Site: https://www.ey.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

BDO RCS Auditores Independentes

Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, São Paulo – SP

At.: Paulo Sérgio Barbosa Contador CRC 1 SP 120359/O-8

Telefone: (11) 3848 – 5880

E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável;

Agente Fiduciário dos CRI

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, 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; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Site: https://www.oliveiratrust.com.br/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão;

Agente de Liquidação

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara

CEP 04344-902, São Paulo - SP

At.: Douglas Callegari

Telefone: (11) 2740-2596

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Site: www.itau.com.br

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

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar – parte, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Douglas Callegari

Telefone: (11) 4090-1482

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Site: https://www.itaucorretora.com.br/

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

CNPJ 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros - CEP 05.425-020 - São Paulo, SP,

At: Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: estruturacao@vortx.com.br

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais e na CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e dos Coordenadores indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- Securitizadora - https://virgo.inc/ (neste *website*, acessar “Investidores”, depois acessar “Acesse aqui”, realizar o login, acessar a página de “Emissões”, digitar no campo de busca “Multiplan”, acessar a página da emissão, localizar os documentos desejados e clicar em “Download”).

- Coordenador Líder - https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em “Ver Mais”, identificar “Multiplan”, e então, na seção “2023” e “CRI Multiplan”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

- Bradesco BBI - https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx (neste *website*, clicar em “Ofertas Públicas”, na aba “Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo”, selecionar “CRI”, buscar por “CRI Multiplan 2023”, e assim obter os documentos desejados).

- BTG Pactual - https://www.btgpactual.com/investment-banking (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, depois clicar em “2023” e “CRI Multiplan – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 123ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO” e selecionar os documentos desejados).

- Safra - https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em “CRI – Multiplan – 2023”, e então, clicar nos documentos desejados).

- Santander - https://www.santander.com.br/ (neste *website*, pesquisar por “Mercado de Capitais Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em Andamento”, e buscar por “CRI Multiplan”, e, assim, obter os documentos desejados).

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

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e

Declaração constante do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

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

Declarações da Securitizadora constante do Anexo VIII deste Prospecto Preliminar.

Perfil operacional Multiplan

Reconhecida desenvolvedora e administradora de shoppings top-of-mind e projetos multiuso no Brasil há 49 anos

20 shopping centers com mais de 6.000 operações & **2 complexos** de torres corporativas

14 shoppings com potenciais projetos **multiuso**, dos quais 7 já estão integrados

Mais de **70.000 empregos** gerados

Propriedades com **931.489 m²** de ABL total[1]

60,2% do mix concentrado em **experiências & conveniência**[2]

247 eventos culturais e sociais no 2T23

Shoppings conectados ao **Multi**, em linha com a estratégias ***omnichannel***

Propriedades localizadas em **áreas centrais** nos maiores centros de consumo/vetores de crescimento das cidades

190 milhões de visitas/ano, ou 520 mil visitas/dia[3]

[1]Considerando shopping centers e torres corporativas (2T23). [2] Soma do percentual referente às ABLs dos segmentos de Serviços, Alimentação e Artigos Diversos no 2T23. [3] Referente a 2019.

Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 (link), Relatório Anual 2022 (link) da Multiplan e Reunião Pública 2022 da Multiplan (link).

8

Perfil financeiro Multiplan

Gestão eficiente atrelada a robustez financeira

Elevadas margens: Margem EBITDA[1] média[2] de **70,1%**

Ativos de **grande valor:** **Valor** dos ativos[3]: **R$27 bi** Dívida Líquida[1]/Valor Justo[3] em **7,3%**

Estratégia de previsibilidade: Contratos de **longo prazo** protegidos pela inflação

Diversificação de receita: 5 segmentos, 76 atividades e 6.000 lojas

FFO[1,4] **12M mais do que o dobro** da amortização da dívida anual[5]

Menor alavancagem em 11 anos[6]: Dívida Líquida[1]/EBITDA[1] em **1,40x** em jun/23

Reconhecimento e confiabilidade: *rating* corporativo **'AAA(bra)'** pela Fitch e **'brAAA'** pela S&P

[1] *O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.*
[2] *Média dos últimos 10 anos .*
[3] *Valor Justo das propriedades referente ao 2T23.*
[4] *FFO se refere ao Fluxo de Caixa Operacional (Funds from Operations).*
[5] *Dívida a ser amortizada nos próximos 12 meses a partir de jun/23.*
[6] *Excluindo o resultado da venda da Diamond Tower no 3T20.*

Fonte: Relatório de Resultados (link), Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan e site de RI da Multiplan (link).

9

Evolução do *market share* da Multiplan

Participação[1] da Multiplan no Brasil	2019	2022	
Vendas por ABL	169,9%	208,6%	**R$22.852/m²** R$10.954/m²
Vendas nos shoppings	8,5%	10,4%	**R$20,0 bilhões** R$191,8 bilhões
ABL	5,0%	5,0%	**875,901 m²** 17,509,461 m²
Nº de shoppings	3,3%	3,2%	**20 shoppings** 628 shoppings
Nº de municípios	0,2%	0,2%	**11 cidades** 5.570 cidades

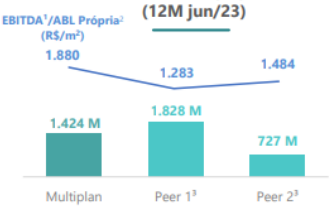
[1] Números da Multiplan divididos pela média dos números do Brasil disponibilizados pelo censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers).
Fonte: IBGE e Abrasce – Censo Brasileiro de Shopping Centers – 2019 e 2022.
Fonte: Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan e Apresentação da Companhia de julho de 2023 (link)

10

Multiplan e empresas públicas do setor

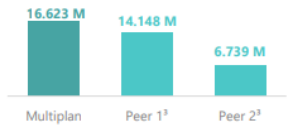
Rec.Loc[1]/ABL[2] (R$/m²) (12M jun/23)

EBITDA[1] (R$) (12M jun/23)



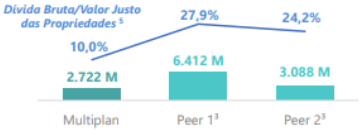
Dívida Líquida/EBITDA[1] (jun/23)

Valor de Mercado[4] (R$) (jun/23)



FFO[1] (R$) (12M jun/23)

Dívida Bruta (R$) (jun/23)



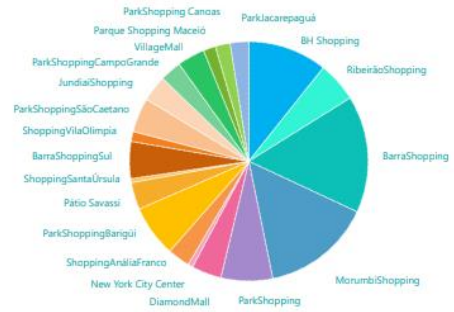
[1] O indicador apresentado, referente aos dados da Multiplan, é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão. [2] ABL Própria reportada por cada empresa. [3] Peer 1 e Peers 2 referem-se a empresas de capital aberto do setor. O FFO e o EBITDA referentes ao Peer 1 foram reportados com ajustes. [4] Valor de Mercado referente à data base de 30 de junho de 2023. [5] Refere-se à divisão da Dívida Bruta pelo Valor Justo das propriedades divulgado pelas Companhias. Para Multiplan e Peer 1 foi utilizado o Valor Justo do 2T23. Para a Peer 2 foi utilizado o Valor Justo calculado no 4T22 e divulgado no 2T23.

Fonte: Relatórios de Resultados do 2T23, 1T23, 4T22 e 3T22 reportados por cada empresa.

Receitas diversificadas

83% da ABL ocupada por lojistas que possuem pelo menos 2 lojas nos shoppings da Multiplan

Diversificação de receita de locação[1] entre ativos



[1] Números referentes ao 2T23 e aos 20 shoppings do portfólio da Multiplan.
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 (link) da Multiplan e Apresentação da Companhia de julho de 2023 (link)

Diversificação de receita de locação[1] entre as *maiores redes varejistas*

Diversificação de atividades e regiões

Diversificação de ativos, segmentos, atividades, marcas e lojas

Diversificação da ABL[1] entre *5 segmentos* e *76 atividades*

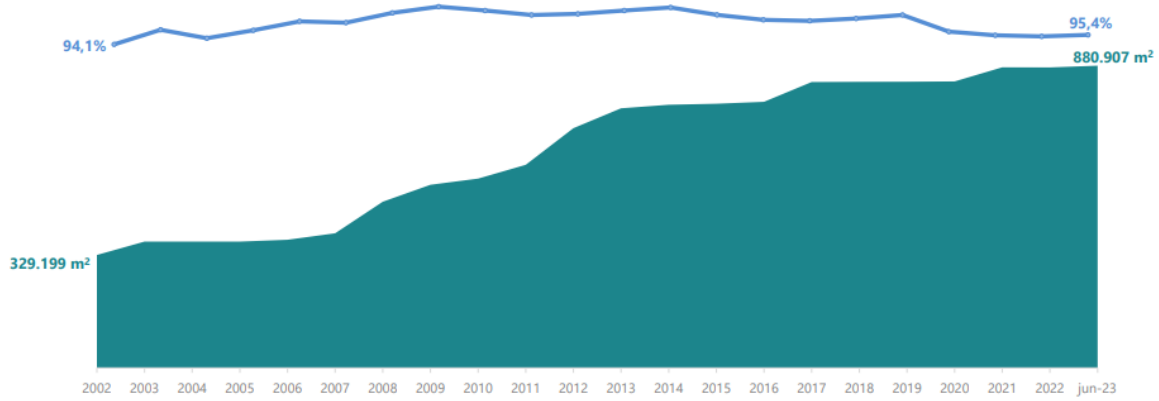
[1] ABL ocupada referente ao 2T23, considerando shoppings e torres corporativas.

Fonte: Multiplan; Relatório de Resultados 2T23 Multiplan. Página 60. (link) e Site da Multiplan Portfólio de Empreendimentos. (link).

Alta ocupação e crescimento

Taxa de ocupação continuamente superior à 90% em mais de 40 anos

Taxa de ocupação[1] (%) e ABL Total (m²)



[1] Taxa de ocupação de shopping centers ao final de cada período.

Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

14

Vendas: crescimento de 5,8% sobre o 2T22 e 36,3% vs. 2T19

Vendas em jul/23[1] cresceram 10,9% vs. jul/22

Vendas trimestrais dos lojistas (R$)

Vendas dos lojistas em julho

[1] Números preliminares de vendas para o mês de jul/23, com base no desempenho de vendas dos primeiros 25 dias do mês.

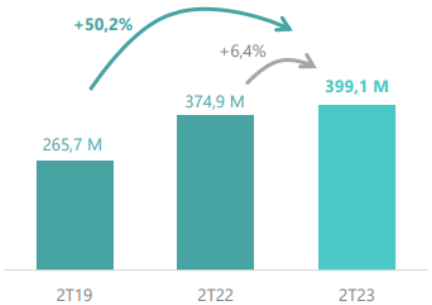
Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

15

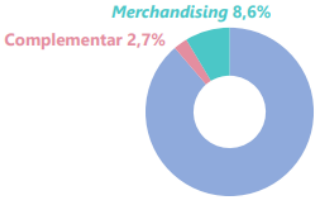
Receita de locação com previsibilidade

Contratos de longo prazo com alta parcela fixa

Receita de locação[1] (R$)



Abertura da receita de locação[1] % – 2T23

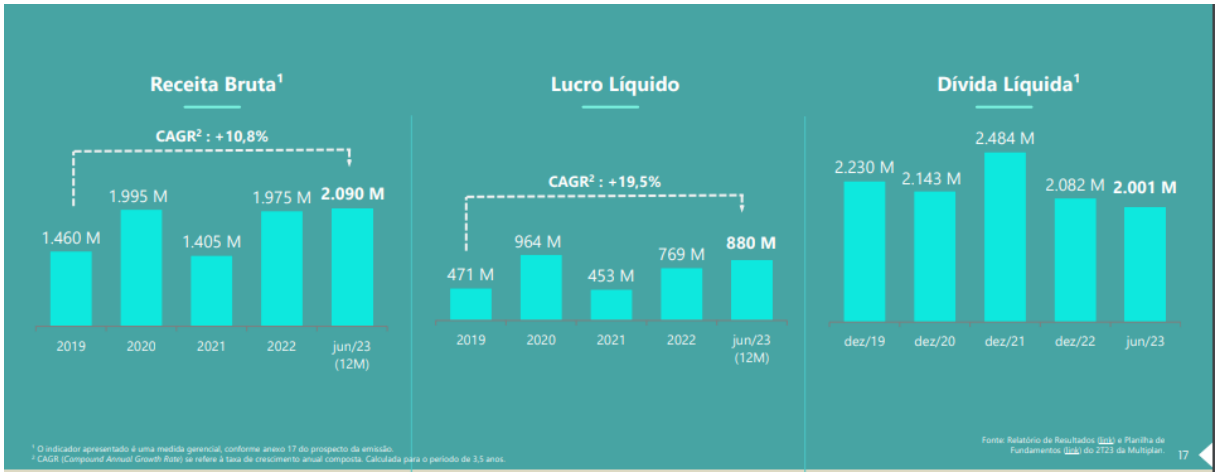


Contrato Padrão:
- 5 anos
- Protegido pela inflação (IGP-DI)
- Crescimento real
- Aluguel dobrado em dezembro
- Percentual de vendas

[1] O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.

Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

16



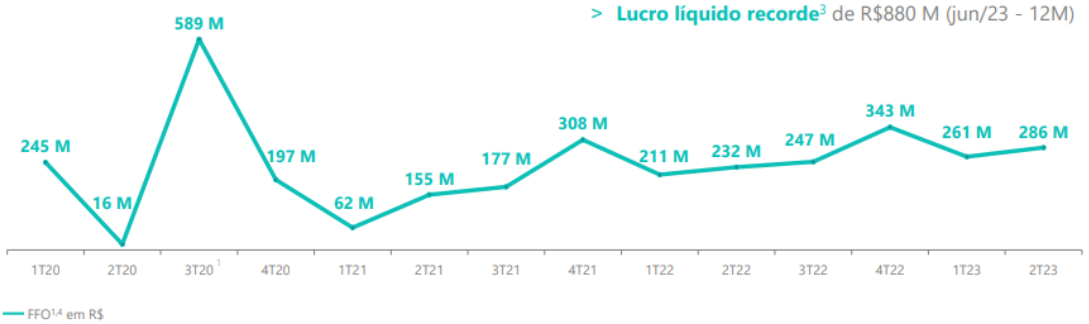
Forte geração de caixa

Crescimento com altas margens

FFO¹ positivo em todos os trimestres

Mesmo em meio à pandemia de COVID-19

- Venda da Diamond Tower gerando **R$520 M** de FFO[1,2,4]
- ***Covenants* preservados**
- **Lucro líquido recorde**[3] de R$880 M (jun/23 - 12M)



¹ O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
² A venda da Diamond Tower contribuiu com R$520 milhões para o Lucro Líquido e FFO do 3T20.
³ Excluindo a venda da Diamond Tower em 2020.
⁴ FFO se refere ao Fluxo de Caixa Operacional (Funds from Operations).

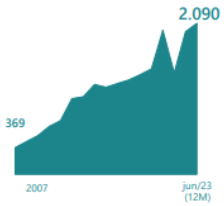
Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.
Relatório de Resultados do 2T20 (link) e do 3T21 (link) da Multiplan.

19

Evolução financeira de longo prazo

(R$ milhões)

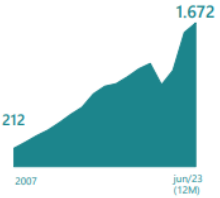
Receita Bruta[1]



Var. % 2007-2022
+435,6%

CAGR % 2007-2022
+11,8%

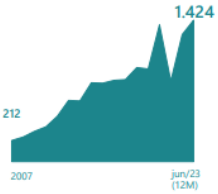
Resultado Líquido Operacional (NOI) [1]



Var. % 2007-2022
+636,1%

CAGR % 2007-2022
+14,2%

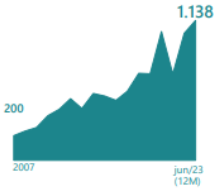
EBITDA[1]



Var. % 2007-2022
+631,0%

CAGR % 2007-2022
+14,2%

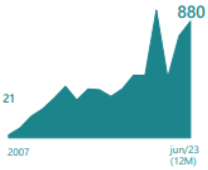
Fluxo de Caixa Operacional (FFO) [1]



Var. % 2007-2022
+1.740,5%

CAGR % 2007-2022
+21,4%

Lucro Líquido



Var. % 2007-2022
+3.536,1%

CAGR % 2007-2022
+27,1%

[1] O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Relatório de Resultados (link) do 2T23 da Multiplan.

20

Capital: menor alavancagem em 11 anos[1]

Dívida líquida[2]/EBITDA[2] em 1,40x
(jun/23)

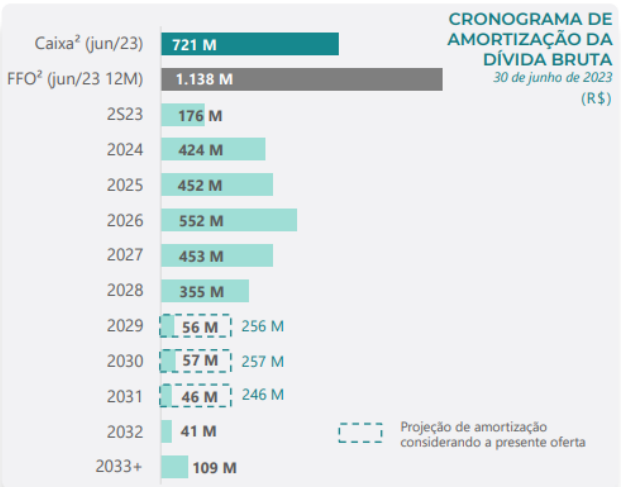
- Dívida bruta: **R$2.721,6 M**
- Dívida líquida[2]: **R$2.000,8 M**

- Valor Justo das Propriedades[3]: **R$27.271,7 M**
- Ações em tesouraria (jun/23)[4] : **R$456,0 M**

- Dívida líquida[2] / EBITDA[2]: **1,40x**
- Dívida líquida[2] / Valor Justo[3]: **7,3%**
- Dívida bruta / Valor Justo[3]: **10,0%**

[1] Excluindo a venda da Diamond Tower no 3T20 (Dívida líquida / EBITDA: 1,33x).
[2] O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
[3] Valor Justo das Propriedades calculado conforme metodologia detalhada nas Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2023
[4] Com base no preço de fechamento da ação no 2T23.
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 (link) da Multiplan

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA BRUTA
30 de junho de 2023
(R$)

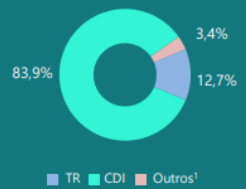


21

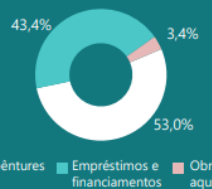
Estrutura de capital

Custo da dívida próximo da taxa Selic

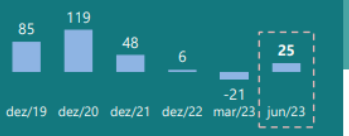
Endividamento por índice
(jun/23)



Endividamento por natureza
(jun/23)



***Spread* do custo da dívida sobre Selic (p.b.)**



[1] 'Outros' incluem IPCA e outros índices.

Custo médio da dívida bruta (a.a.)

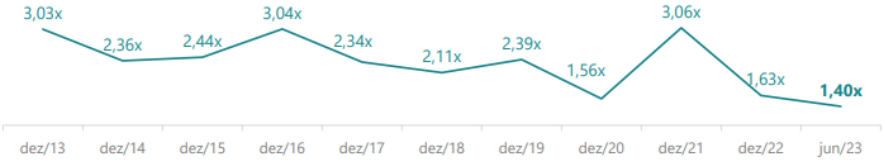
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

22

Histórico de alavancagem

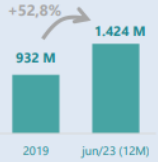
Covenants controlados ao longo do tempo

Alavancagem histórica (Dívida líquida[1] / EBITDA[1] 12M)

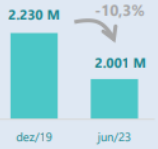


Maior nível no período: **3,36x em set/21**
Menor nível no período: **1,40x em jun/23**

EBITDA[1] (R$)



Dívida Líquida[1] (R$)



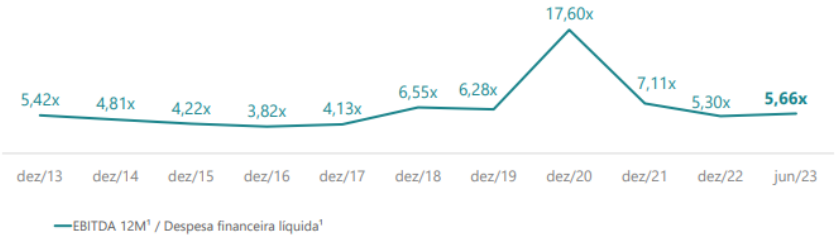
[1] O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

23

Histórico de alavancagem

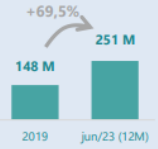
Covenants controlados ao longo do tempo

Índice de cobertura

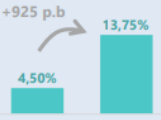


Maior nível no período: **19,67x em jun/21**
Menor nível no período: **3,55x em jun/17**

Despesa Financeira Líquida[1] (R$)



SELIC



[1] O indicador apresentado é uma medida gerencial, conforme anexo 17 do prospecto da emissão.
Fonte: Multiplan. Relatório de Resultados (link) e Planilha de Fundamentos (link) do 2T23 da Multiplan.

24

Valor justo e análise do endividamento

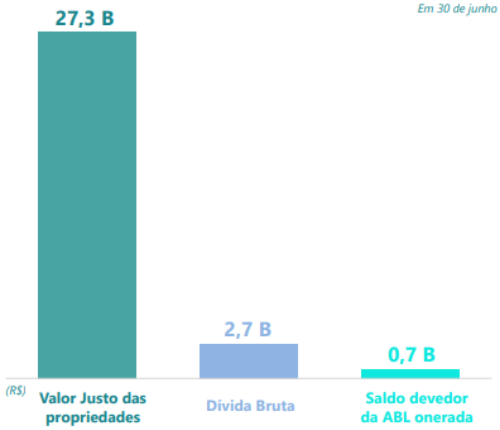
83% da ABL total desonerada

Em 30 de junho de 2023

ABL total onerada

Propriedades oneradas[1]

Garantia das dívidas (R$)



[1] Propriedades oneradas: ParkShopping (29,7%), VillageMall (100%), ParkShopping Canoas (80,0%), ParkJacarepaguá (100%) e Morumbi Corporate (46,5%).
Fonte: Relatório de Resultados do 2T23 (link) e Planilha de Fundamentos do 2T23 (link) da Multiplan e ITR do 2T23 da Multiplan (link).

25

Fontes

Slide 8: (i) Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html, páginas 6, 7 e 10; (ii) Relatório de Resultados 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 5, página 10, página 59 "Portfólio de Ativos", linha "Total Portfólio, página 34, soma do percentual referente às ABLs dos segmentos de Serviços, Alimentação e Artigos Diversos no 2T23, página 36 "Custo de ocupação"; (iii) Reunião Pública 2022, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/f3d31d45-0287-49c6-e4f1-fb1c03fb4e19?origin=1, Slide 6; (iv) Site de RI da Companhia, disponível em: https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/pilares-estrategicos/. Seção ""Pilares Estratégicos"". Abas ""Visão de Longo Prazo"" e ""Portfólio de Shopping Centers Líder do Brasil"; (v) Reunião Pública de 2022, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/f3d31d45-0287-49c6-e4f1-fb1c03fb4e19?origin=1, slide 6. Colunas ""Melhores shoppings"" e "Visão de desenvolvedor"".

Slide 9: (i) "Site de RI da Companhia na seção ""Pilares Estratégicos"". Aba ""Administração Experiente"", disponível em: https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/pilares-estrategicos/, Fonte 2 - Relatório de Resultados do 2T23 da Multiplan, disponível em: ER 2Q23_PORT (mziq.com), página 5. "; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1, Aba "Resultado/Income Statement" - linha 53. Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/ ; (iii) Relatório de Resultados do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 49 tabela "Indicadores Financeiro", linha "Dívida Líquida/Valor Justo"; (iv) Site de RI da Companhia, disponível em: https://ri.multiplan.com.br/ferramentas-de-analise/como-montar-o-modelo-da-multiplan/, seção "Como montar o modelo da Multiplan". Aba "Principais receitas operacionais"; (v) Relatório de Resultados do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1 (página 30 - tabela); Fonte 2 - Relatório de Resultados 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 5 (6000 lojas), página 23 item "Rating Afirmado: AAA(bra)", página 48. e página 49 item "Alavancagem em 1.40x, menor nível em 11 anos". Informações quanto às "76 atividades" foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 10: Apresentação da Companhia de julho de 2023, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/6637fda2-bedd-b01e-4ab0-ddc2845b3297?origin=1, slide 4 "Líderes e ganhando market share", item "Participação da Multiplan no Brasil"; (ii) Planilha de Fundamentos (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1) do 2T23 da Multiplan, aba ""Indicadores/Indicators"", linha 27, ano 2022. Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/; (iii) Censo Brasileiro de Shopping Centers 2022 e 2023; (iv) Reportagem shopping centers/censo disponível em: https://revistashoppingcenters.com.br/capa/shopping-centers-censo/. Fonte 3 - Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html (página 10)"; (v) Relatório de Resultados 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=(página 5); (vi) Relatório Anual 2022 da Multiplan disponível em: https://mte-relatorio-sustentabilidade.s3.amazonaws.com/index.html (página 7). Fonte 3 - Panorama IBGE número de municípios no Brasil, disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/panorama". Informações do IBGE sobre vendas por ABL (Brasil) fornecidas pela Companhia com base em documento interno somente para associados.

Slide 11: (i) "Multiplan Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (página 49); Fonte 2 - Allos (Peer 1), disponível em planilha de fundamentos 2T23: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/bc8ff170c-9044-b328-a7b7-e79cd65769de?origin=1; Fonte 3 - Planilha de Fundamentos do 2T23 (Iguatemi Peer 2) Arquivo=NXrkAxLV8VVpwMzS7cp3/g==&linguagem=pt"). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Fontes

Slide 12: Apresentação da Companhia de julho de 2023, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/6637fda2-bedd-b01e-4ab0-ddc2845b3297?origin=1, slide 21 "Receitas diversificadas"; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (aba ""Portfólio""). Informações sobre receitas diversificadas foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 13: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 60. Disponível também no Site da Multiplan, na aba Portfólio de Empreendimentos: https://ri.multiplan.com.br/sobre-multiplan/portfolio-de-empreendimentos/. Informações de diversificação da ABL foram fornecidas pela Companhia com base em dados e informações gerenciais internas próprias.

Slide 14: (i) Apresentação da Multiplan do 3T21, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/ba5b9103-4f63-8f87-ecc0-ab1a49332fd8?origin=1 (página 13). (ii) Disponível também em:https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (Planilha de Fundamentos 2T23). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/; (iii) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 35 "Indicadores Operacionais", item "Taxa de ocupação". Disponível também em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (Planilha de Fundamentos Multiplan).

Slide 15: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 6 "Crescimento sobre crescimento" , "Vendas trimestrais dos lojistas (R$)" e Vendas dos lojistas em julho" e Planilha de Fundamentos (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1) do 2T23 da Multiplan, números preliminares de vendas para o mês de jul/23, com base no desempenho de vendas dos primeiros 25 dias do mês. Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 16: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 38 "Evolução da receita de locação (R$)" e "Abertura da receita de locação % - 2t23".

Slide 17: Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (linha 16, aba "Resultado/Income Statement"), linha 40, aba "Resultado/Income Statement" e linhas 48, 51, 57, 63, 65, 69, subtraindo linha 10, aba "Resultado/Income Statement"). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 18: Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (linhas 46, 47, 52, 53); Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 19: (i) "Relatório de Resultados 2T20, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/8f56a0be-2a5e-1c78-9011-35d2e5caa4ac?origin=1 (página 20); (ii) Relatório de Resultados 3T21, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/561e4c69-b347-a15a-c116-42ffd438ce1d?origin=1 (página 51)"; (iii) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 51. Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (Resultado/Income Statement, linha 46). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas

Slide 20: Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (linhas 16, 40, 46, 52 e 58, aba "Resultado/Income Statement" e colunas "BW" em diante). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 21: Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 49, "Resultados Financeiros" item "Alavancagem em 1.40x, menor nível em 11 anos., página 49, "Resultados Financeiros" tabela "Indicadores Financeiros" e página 48, "Resultados Financeiros" gráfico "Cronograma de amortização da dívida bruta em 30/jun/23 (R$)"; (ii) "Demonstrações Financeiras de 30 de junho de 2023 da Multiplan, página 46 e Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 49, ""Resultados Financeiros"" tabela ""Indicadores Financeiros". Fonte 2 - ITR 2T23 da Multiplan; https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/17a2b60d-4983-8fd5-35a7-3aff0528ba22?origin=1";

Slide 22: (i) Relatório de Resultados 2T23 Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=1, página 48, "Resultados Financeiros" item "Endividamento e Disponibilidades", subitem "queda de 15,3% na dívida bruta" e página 48, "Resultados Financeiros" gráfico "Spread do custo da dívida sobre a Selic (p.b.)" e "Custo médio da dívida bruta (%a.a); (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=1 (linhas 48,51,57,63,65 e 69 da Aba "balanço/balance sheet"); Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 23: (i) Planilha de Fundamentos do 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7 (Na aba "Balanço/Balance Sheet", somar as contas "Empréstimos e Financiamentos", "Obrigações e aquisições de bens" e "Debêntures", tanto do PASSIVO CIRCULANTE quanto do PASSIVO NÃO CIRCULANTE. Depois, subtrair esse resultado da conta "Disponibilidade e valores equivalentes", localizada no ATIVO CIRCULANTE. Pegar o resultado dessa operação e dividir pelo EBITDA consolidado dos últimos 12 meses, localizado na aba "Resultado/Income Statement"; (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7 (aba "Resultado/Income Statement", linha 52. Para calcular a despesa financeira líquida, é preciso somar as linhas "Despesas Financeiras" e "Receitas Financeiras", localizadas na mesma aba, respectivamente nas linhas 29 e 30. Lembrando que tanto o EBITDA quanto a despesa financeira líquida estão para 12 meses). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 24: (i) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7 (aba "Balanço/Balance Sheet" somar as contas "Empréstimos e Financiamentos", "Obrigações e aquisições de bens" e "Debêntures", tanto do PASSIVO CIRCULANTE quanto do PASSIVO NÃO CIRCULANTE. Depois, subtrair esse resultado da conta "Disponibilidade e valores equivalentes", localizada no ATIVO CIRCULANTE. Pegar o resultado dessa operação e dividir pelo EBITDA consolidado dos últimos 12 meses, localizado na aba "Resultado/Income Statement); (ii) Planilha de Fundamentos do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7 (SOMAR as células: BQ29, BR29, BS29, BT29, BQ30, BR30, BS30 e BT30 e SOMAR as células: BC29, BD29, BE29, BF29, BC30, BD30, BE30, BF30). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/.

Slide 25: (i) "ITR 2T23 da Multiplan, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/17a2b60d-4983-8fd5-35a7-3aff0528ba22?origin=1 (notas 12 e 15. A partir da página 53); (ii) Planilha de Fundamentos 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/77e94806-a5d5-328a-4cda-5ac6d74c80c4?origin=7 (aba ""Portfólio""). Planilha disponível também no site da Companhia: https://ri.multiplan.com.br/planilhas/, (iii) Formulário de Referência da Multiplan 2022, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/ca745779-5a6a-c38d-d854-6b1e3c9ce5e3?origin=1 (item 2.1)"; (iv) Relatório de resultados do 2T23, disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/08dd2899-a019-4531-a90c-f00c9f91b0ff/cf1ee37-c346-fb40-502f-d571f445d393?origin=13 (página 49).

- Anexo Reconciliação

Medições Não Contábeis Devedora

Ajuste Gerencial

Durante o exercício de 2012, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("**CPC**") emitiu pronunciamentos que afetam as atividades da Devedora e suas controladas, dentre outros, o CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto ("**CPC 19 R2**").

O CPC 19 R2 passou a ter sua aplicação para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013 e determina, dentre outras coisas, que investimentos em empreendimentos controlados em conjunto sejam registrados nas demonstrações financeiras consolidadas através do método de equivalência patrimonial. Nesse caso, a Devedora deixou de consolidar proporcionalmente os 50% (cinquenta por cento) de participação no investimento na Parque Shopping Maceió S.A., empresa detentora de 100% do shopping center do mesmo nome, e começou a aplicar o método de equivalência patrimonial na contabilização desse investimento. Todavia, para fins gerenciais, a Devedora continua preparando informações financeiras que não consideram a aplicação do CPC 19 R2 e mantêm a consolidação proporcional do investimento na Parque Shopping Maceió S.A. ("**Ajuste Gerencial**").

A Devedora optou por apresentar os saldos consolidados **EBITDA Gerencial, Margem EBITDA Gerencial, NOI Gerencial, FFO Gerencial, Margem FFO Gerencial, Caixa Gerencial, Dívida Líquida Gerencial, Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial, Receita Bruta Gerencial, Receita Operacional Líquida Gerencial Receita de Locação Gerencial, Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais e EBITDA Gerencial / Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais**, de forma gerencial, com o Ajuste Gerencial, de modo a apresentar uma medida adicional de desempenho de suas operações.

Para maiores informações, favor consultar o Formulário de Referência e outras informações relevantes disponíveis no site da Devedora, constante das Relações com Investidores ri.multiplan.com.br.

1) EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Gerencial e Margem EBITDA Gerencial

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos sobre Renda Incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156/22 ("**Resolução CVM 156**")**,** derivada das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão entre o EBITDA e a receita operacional líquida.

O **EBITDA Gerencial** e a **Margem EBITDA Gerencial** significam o EBITDA e Margem EBITDA considerando o Ajuste Gerencial, que são utilizados pela Devedora como medida adicional de desempenho de suas operações e não devem ser considerados isoladamente.

O EBITDA, O EBITDA Gerencial, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Gerencial não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* ("**IFRS**"), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* ("**IASB**"), não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos ou como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores de desempenho operacional ou substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. Além disso, essas medidas não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras Companhias.

Não obstante o EBITDA possuir um significado padrão, nos termos da Resolução CVM 156. A Devedora não pode garantir que outras Companhias, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras Companhias, o EBITDA e a Margem EBITDA divulgados pela Devedora podem não ser comparáveis ao EBITDA e Margem EBITDA preparados por outras Companhias.

O EBITDA, o EBITDA Gerencial, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Gerencial são utilizados pela Devedora como medidas adicionais de desempenho de suas operações. A Devedora entende que o EBITDA e a EBITDA Gerencial são medidas práticas para aferir seu desempenho operacional explicitando a sua potencial geração bruta de caixa. O EBITDA e o EBITDA Gerencial não devem ser considerados isoladamente: (i) como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

2) NOI e o NOI Gerencial

O **NOI** (*Net Operating Income*) e o NOI Gerencial são medições não contábeis divulgadas pela Devedora, derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora. O NOI consiste na receita de locação somada coma receita de estacionamento deduzida pela 'despesa de propriedade'. 'Despesa de propriedade' inclui os custos e despesas referentes à área de negócios de propriedades, ou seja, as operações de shoppings e torres comerciais, que incluem despesas de diversas naturezas, tais como encargos condominiais, marketing, provisão para créditos de liquidação duvidosa e outros.

O NOI Gerencial consiste na soma do NOI com o Ajuste Gerencial.

O NOI e o NOI Gerencial não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores de desempenho operacional ou substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. O NOI e o NOI Gerencial não possuem um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Devedora não seja adotado por outras sociedades, o NOI e o NOI Gerencial divulgados pela Devedora podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras Companhias.

O NOI e o NOI Gerencial são utilizados pela Devedora como medidas adicionais de desempenho de suas operações. A Devedora entende que o NOI e o NOI Gerencial são indicadores operacionais da indústria de shopping centers, pois representam o desempenho operacional dos empreendimentos destacado de outras atividades da Devedora. O NOI e o NOI Gerencial não devem ser considerado isoladamente: (i) como únicos indicadores para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como únicos indicadores de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como um substituto do lucro líquido ou lucro operacional.

3) FFO e Margem FFO e FFO Gerencial e Margem FFO Gerencial

O **FFO** (Funds From Operation) é uma medição não contábil divulgada pela Devedora, derivada das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, e consiste no lucro líquido atribuível a proprietários da controladora do exercício/período da Devedora, e antes do imposto de renda e contribuição social diferidos, e da depreciação e amortização (custos e despesas). A partir de março de 2020, a Devedora alterou a metodologia de cálculo do FFO e passou a excluir o efeito da apropriação de receita de aluguel linear no cálculo. O FFO Gerencial consiste no FFO somado ao Ajuste Gerencial. A Margem FFO é calculada pela divisão entre o FFO e a receita operacional líquida. A Margem FFO Gerencial é calculada pela divisão entre o FFO Gerencial e a Receita Operacional Líquida Gerencial.

O FFO, a Margem FFO, FFO Gerencial e a Margem FFO Gerencial não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como alternativa ao lucro líquido, ao fluxo de caixa operacional, assim como não devem ser consideradas como indicador de desempenho operacional ou alternativa ao fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora.

O FFO, a Margem FFO, FFO Gerencial e a Margem FFO Gerencial não possuem um significado padrão. Nesse sentido, caso o significado adotado pela Devedora não seja adotado por outras sociedades, o FFO e a Margem FFO divulgados pela Devedora podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras sociedades.

O FFO e o FFO Gerencial são utilizados pela Devedora como medidas adicionais de desempenho de suas operações. A Devedora entende que o FFO e FFO Gerencial são indicadores operacionais da indústria de shopping centers, pois representam o desempenho operacional dos empreendimentos destacado de outras atividades da Devedora. O FFO e o FFO Gerencial não devem ser considerados isoladamente: (i) como únicos indicadores para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas, (ii) como único indicador de desempenho operacional ou de geração de fluxo de caixa, ou (iii) como substitutos do lucro líquido ou lucro operacional.

4) Dívida Bruta, Dívida Líquida, Caixa Gerencial e Dívida Líquida Gerencial

A **Dívida Bruta, a Dívida Líquida, o Caixa Gerencial** e a **Dívida Líquida Gerencial** são medidas não contábeis utilizadas pela Devedora. A Dívida Bruta representa a soma de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, debêntures circulante e não circulante e obrigações por aquisição de bens circulante e não circulante, todos os saldos consolidados. A Dívida Líquida representa a Dívida Bruta deduzida da soma de caixa e equivalentes de caixa e aplicação financeira. O Caixa Gerencial representa a soma de caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras e o Ajuste Gerencial. A Dívida Líquida Gerencial representa a Dívida Bruta deduzido do Caixa Gerencial, todos os saldos consolidados.

A Devedora entende que a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Gerencial auxiliam a avaliação do endividamento financeiro da Devedora.

Além disso, a Devedora utiliza-se da Dívida Líquida e a Dívida Líquida Gerencial para verificação de *covenants* financeiros contratuais e limites de endividamento previstos em suas políticas internas.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida o Caixa Gerencial e a Dívida Líquida Gerencial não são medidas de liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS emitidas pelo IASB, não possuindo um significado padrão. Desta forma, outras sociedades podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida, o Caixa Gerencial e a Dívida Líquida Gerencial de maneiras diferentes ao calculado pela Devedora e não deverá ser considerada isoladamente, como um substituto para qualquer medida de liquidez ou endividamento de acordo com o IFRS ou as práticas contábeis adotadas no Brasil.

5) Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial

A Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial é uma medição não contábil divulgada pela Devedora, derivada das suas demonstrações financeiras consolidadas, resultado da divisão da Dívida Líquida Gerencial pelo EBITDA Gerencial dos últimos doze meses.

A Dívida Líquida/EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Devedora, derivada das suas demonstrações financeiras consolidadas, resultado da divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA dos últimos doze meses.

A Dívida Líquida/EBITDA e a Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o endividamento para os períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como indicador de liquidez da Devedora.

A Dívida Líquida /EBITDA e a Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial são utilizadas pela Devedora como medidas adicionais como indicador de liquidez da Devedora. A Devedora entende que a Dívida Líquida/EBITDA e a Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial são indicadores de liquidez da indústria de shopping centers. A Dívida Líquida/EBITDA e a Dívida Líquida Gerencial /EBITDA Gerencial não devem ser consideradas isoladamente como único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e dívidas.

6) Endividamento Líquido e Índice de Alavancagem Financeira

O Endividamento Líquido é uma medição não contábil divulgada pela Devedora, derivada das suas demonstrações financeiras consolidadas, resultado da soma de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, debêntures circulante e não circulante e obrigações por aquisição de bens circulante e não circulante, deduzidos da soma de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, todos os saldos consolidados.

O Índice de Alavancagem Financeira representa a divisão do Endividamento Líquido pelo EBITDA dos últimos 12 (doze) meses.

O Endividamento Líquido e o Índice de Alavancagem Financeira não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas IFRS, não representam o endividamento para os períodos apresentados e não devem ser considerados, sozinhos, como indicador de liquidez da Devedora.

O Endividamento Líquido e o Índice de Alavancagem Financeira são utilizados pela Devedora como medidas adicionais como indicador de liquidez da Devedora. O Endividamento Líquido e o Índice de Alavancagem Financeira não devem ser consideradas isoladamente como um único indicador para medir liquidez ou capacidade de pagamento de obrigações e/ou dívidas.

7) Outras Medições Não Contábeis: Receita Bruta Gerencial, Receita Operacional Líquida Gerencial, Receita de Locação Gerencial, Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais e EBITDA Gerencial / Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais

As medições não contábeis de Receita Bruta Gerencial, Receita Operacional Líquida Gerencial, Receita de Locação Gerencial e Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais são medidas não contábeis utilizadas pela Devedora e significam a receita bruta, receita operacional líquida, receita de locação e despesas financeiras líquidas, considerando o Ajuste Gerencial. São utilizados pela Devedora como medida adicional de desempenho de suas operações e não devem ser considerados isoladamente. O EBITDA Gerencial / Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais é o resultado da divisão do EBITDA Gerencial pelas Despesas Financeiras Líquidas Gerenciais.

EBITDA	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
Lucro líquido do exercício/período	963.978	452.698	769.388	454.513	344.189	879.712
(+) Imposto de renda e contribuição social	106.352	44.667	57.311	63.695	17.481	103.526
(+) Resultado financeiro líquido	76.120	114.155	241.804	125.914	115.090	252.628
(+) Depreciações e amortizações	223.799	201.051	206.751	80.235	103.674	183.311
EBITDA	**1.370.248**	**812.571**	**1.275.254**	**724.357**	**580.434**	**1.419.177**

Segue abaixo reconciliação do EBITDA Gerencial:

EBITDA Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
Lucro líquido do exercício/período	963.978	452.698	769.388	454.513	344.189	879.712
(+) Imposto de renda e contribuição social	106.352	44.667	57.311	63.695	17.481	103.526
(+) Resultado financeiro líquido	76.120	114.155	241.804	125.914	115.090	252.628
(+) Depreciações e amortizações	223.799	201.051	206.751	80.235	103.674	183.311
EBITDA	**1.370.248**	**812.571**	**1.275.254**	**724.357**	**580.434**	**1.419.177**
(+) Ajuste Gerencial	6.839	(1.820)	4.873	2.691	2.539	5.025
EBITDA Gerencial	**1.377.087**	**810.751**	**1.280.127**	**727.048**	**582.973**	**1.424.202**

Margem EBITDA	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
EBITDA	1.370.248	812.570	1.275.254	724.357	580.433	1.419.177
Receita operacional líquida	1.081.576	1.288.393	1.797.605	952.408	844.133	1.905.880
Margem EBITDA	**126,69%**	**63,07%**	**70,94%**	**76,06%**	**68,76%**	**74,46%**

Segue abaixo reconciliação da Margem EBITDA Gerencial:

Margem EBITDA Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
EBITDA	1.370.248	812.570	1.275.254	724.357	580.434	1.419.177
Receita operacional líquida	1.081.576	1.288.393	1.797.605	952.408	844.133	1.905.880
Margem EBITDA	**126,69%**	**63,07%**	**70,94%**	**76,06%**	**68,76%**	**74,46%**
EBITDA Gerencial	1.377.087	810.751	1.280.127	727.048	582.973	1.424.202
Receita Operacional Líquida Gerencial	1.906.516	1.309.541	1.824.536	973.858	856.605	1.941.789
Margem EBITDA Gerencial	72,23%	61,91%	70,16%	74,66%	68,06%	73,34%

FFO	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30.06.2023
			a	b	c	a + b - c
Lucro líquido atribuível a controladores	964.174	453.099	769.255	454.435	344.130	879.561
(+)Depreciações e amortizações	223.799	201.051	206.751	80.235	103.674	183.311
(+)Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	72.416	2.493	(23.777)	14.149	(25.653)	16.026
(+) Apropriação de receita de aluguel linear[1]	(215.515)	53.151	77.979	(3.031)	19.464	55.485
FFO	**1.044.874**	**709.794**	**1.030.209**	**545.788**	**441.614**	**1.134.383**

[1] A apropriação de aluguel linear é baseada na variação do saldo de contas a receber da linearidade (nota 4 das demonstrações financeiras) do período atual versus o período anterior. Adicionalmente, devido a venda da Diamond Tower em 2020, R$2.419 milhões de apropriação de aluguel linear foram reconhecidos na linha de Outras receitas operacionais.

Segue abaixo reconciliação do FFO Gerencial:

FFO Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30.06.2023
			a	b	c	a + b - c
Lucro líquido atribuível a proprietários da controladora do exercício/período	964.174	453.099	769.255	454.435	344.130	879.561
(+)Depreciações e amortizações	223.799	201.051	206.751	80.235	103.674	183.311
(+)Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	72.416	2.493	(23.777)	14.149	(25.653)	16.026
(+) Apropriação de receita de aluguel linear	(215.515)	53.151	77.979	(3.031)	19.464	55.485
FFO	**1.044.874**	**709.794**	**1.030.209**	**545.788**	**441.614**	**1.134.383**
(+) Ajuste Gerencial	2.101	(7.865)	2.286	1.537	703	3.120
FFO Gerencial	1.046.974	701.929	1.032.495	547.325	442.317	1.137.503

NOI	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
(+) Receita de locação	978.100	1.118.078	1.502.282	774.118	697.711	1.578.689
(+) Receita de estacionamento	114.543	163.362	244.899	132.986	108.178	269.706
(-) Despesa de propriedade	(151.755)	(181.057)	(210.387)	(97.151)	(105.807)	(201.731)
NOI	**940.888**	**1.100.383**	**1.536.794**	**809.953**	**700.083**	**1.646.664**

Segue abaixo reconciliação do NOI Gerencial:

NOI Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	(30.06.2023)
			a	b	c	a + b - c
(+) Receita de locação	978.100	1.118.078	1.502.282	774.118	697.711	1.578.689
(+) Receita de estacionamento	114.543	163.362	244.899	132.986	108.178	269.706
(-) Despesa de propriedade	(151.755)	(181.057)	(210.387)	(97.151)	(105.807)	(201.731)
NOI	**940.888**	**1.100.383**	**1.536.794**	**809.953**	**700.083**	**1.646.664**
(+) Ajuste Gerencial	12.499	18.559	24.363	12.541	11.221	25.683
NOI Gerencial	**953.388**	**1.118.941**	**1.561.157**	**822.494**	**711.304**	**1.672.347**

Receita de Locação	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2020	2021	2022	2023	2022
Receita de locação	978.100	1.118.078	1.502.282	774.118	697.711

Segue abaixo reconciliação da Receita de Locação Gerencial:

Receita de Locação Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2020	2021	2022	2023	2022
(+) Receita de locação	978.100	1.118.078	1.502.282	774.118	697.711
(+) Ajuste Gerencial	13.020	18.841	23.314	11.489	10.892
Receita de Locação Gerencial	**991.119**	**1.136.919**	**1.525.596**	**785.607**	**708.603**

Receita Bruta	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados	1.169.576	1.382.437	1.946.892	1.019.675	913.876	2.052.691

Segue abaixo reconciliação da Receita Bruta Gerencial:

Receita Bruta Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Receita operacional bruta das vendas e serviços prestados	1.169.576	1.382.437	1.946.892	1.019.675	913.876	2.052.691
(+) Ajuste Gerencial	825.520	22.099	28.226	22.172	13.110	37.288
Receita Bruta Gerencial	**991.119**	**1.136.919**	**1.525.596**	**785.607**	**708.603**	**991.119**

Lucro líquido	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Lucro líquido atribuível a proprietários da controladora	964.174	453.099	769.255	454.435	344.130	879.561
(-) Lucro atribuível a participação de não controladores	(196)	(401)	133	78	59	151
Lucro líquido do exercício/período	**963.978**	**452.698**	**769.388**	**454.513**	**344.189**	**879.712**

Despesa Financeira Líquida	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Resultado financeiro líquido	(76.120)	(114.155)	(241.804)	(125.914)	(115.090)	(252.628)

Segue abaixo reconciliação da Despesa Financeira Líquida Gerencial:

Despesa Financeira Líquida Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
(+) Resultado financeiro líquido	76.120	114.154	241.804	125.914	115.090	252.628
(-) Ajuste Gerencial	2.114	(197)	(226)	(1.007)	(100)	(1.134)
Despesa Financeira Líquida Gerencial	**78.234**	**113.957**	**241.578**	**124.907**	**114.991**	**251.494**

Receita Operacional Líquida	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Receita operacional líquida	1.081.576	1.288.393	1.797.605	952.408	844.133	1.905.880

Segue abaixo reconciliação da Receita Operacional Líquida Gerencial:

Receita Operacional Líquida Gerencial	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de		Últimos 12 (doze) meses (12M)
	2020	2021	2022	2023	2022	30/06/23
			a	b	c	a + b - c
Receita operacional líquida	1.081.576	1.288.393	1.797.605	952.408	844.133	1.905.880
(+) Ajuste Gerencial	824.940	21.148	26.931	21.450	12.472	35.909
Receita Operacional Líquida Gerencial	1.906.516	1.309.541	1.824.536	973.858	856.605	1.941.789

Caixa	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Caixa e equivalentes de caixa	1.223.414	553.793	23.589	697.035
Aplicação financeira	-	224.670	1.001.402	20.803
Caixa	**1.223.414**	**778.463**	**1.024.991**	**771.838**

Segue abaixo reconciliação do Caixa Gerencial:

Caixa Gerencial	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Caixa e equivalentes de caixa	1.223.414	553.793	23.589	697.035
Aplicação financeira	-	224.670	1.001.402	20.803
(+) Ajuste Gerencial	12.055	4.854	3.194	2.985
Caixa Gerencial	**1.235.470**	**783.317**	**1.028.185**	**720.823**

Dívida Bruta	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	1.475.436	1.311.542	1.229.656	1.182.853
Debentures (circulante e não circulante)	1.645.863	1.712.170	1.733.956	1.443.616
Obrigações por aquisição de bens (circulante e não circulante)	256.790	243.268	146.146	95.173
Dívida Bruta	**3.378.089**	**3.266.980**	**3.109.758**	**2.721.642**

Dívida Líquida	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Dívida Bruta	3.378.089	3.266.980	3.109.758	2.721.642
(+) Caixa e equivalentes de caixa e Aplicação financeira	(1.223.414)	(778.463)	(1.024.991)	(771.838)
Dívida Líquida	**2.154.675**	**2.488.517**	**2.084.767**	**2.003.804**

Segue abaixo reconciliação da Dívida Líquida Gerencial:

Dívida Líquida Gerencial	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de
	2020	**2021**	**2022**	**2023**
Dívida Bruta	3.378.089	3.266.980	3.109.758	2.721.642
(-) Caixa Gerencial	1.235.470	783.317	1.028.185	720.823
Dívida Líquida Gerencial	**2.142.619**	**2.483.663**	**2.081.573**	**2.000.819**

Dívida Líquida / EBITDA	Em 30 de junho de
	2023
Dívida Líquida	2.003.804
EBITDA 12M	1.419.177
Dívida Líquida / EBITDA	**1,41**

Dívida Líquida Gerencial / EBITDA Gerencial	Em 30 de junho de
	2023
Dívida Líquida Gerencial	2.000.819
EBITDA Gerencial 12M	1.424.202
Dívida Líquida Gerencial / EBITDA Gerencial	**1,40**

EBITDA / Despesa Financeira Liquida	Em 30 de junho de
	2023
EBITDA 12M	1.419.177
Despesa Financeira Líquida 12M	252.628
EBITDA / Despesa Financeira Liquida	**5,6**

EBITDA Gerencial / Despesa Financeira Liquida Gerencial	Em 30 de junho de
	2023
EBITDA Gerencial 12M	1.424.202
Despesa Financeira Líquida Gerencial 12M	251.494
EBITDA Gerencial / Despesa Financeira Liquida Gerencial	**5,7**

Margem FFO	Em 30 de junho de
	2023
FFO 12M	1.134.383
Receita Operacional Líquida 12M	1.905.801
Margem FFO	**59,5%**

Margem FFO Gerencial	Em 30 de junho de
	2023
FFO Gerencial 12M	1.137.503
Receita Operacional Líquida Gerencial 12M	1.941.789
Margem FFO Gerencial	**58,6%**

18. INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Esta seção contém informações acerca da Devedora, em atendimento ao disposto no Item 12 da Seção "*Informações do Prospecto*", constante do Anexo E da Resolução CVM 160, sendo um resumo das principais informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora, conforme o caso, e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Esta seção é apenas um resumo das informações da Devedora e, portanto, não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Para mais informações acerca da Devedora, veja as seções "17. Outros Documentos e Informações que a CVM julgar necessários", "12. Informações Sobre Devedores e Coobrigados", "19. Setor de Atuação da Devedora" e "20. Capitalização e Índices Financeiros".

18.1. Histórico da Devedora

Em 1966, o fundador e acionista controlador José Isaac Peres da Devedora constituiu a Veplan, uma corretora e incorporadora de imóveis, a qual lançou o edifício Cidade do Rio de Janeiro, um marco imobiliário à época, sendo totalmente vendido em dois dias. Em 1971, a fusão da Veplan com a H.C. Cordeiro Guerra resultou na Veplan-Residência, que continuou sua trajetória de sucesso com mais de 300 empreendimentos lançados, vendidos e construídos, destacando-se o shopping center Ibirapuera, em São Paulo, a primeira experiência do Sr. Peres na área de shopping centers, lançado em 1973 e inaugurado em 1975.

Em 1975, o Sr. Peres deixou a Veplan-Residência e constituiu a Embraplan e a Multiplan Planejamento, sendo a primeira com foco nas áreas de planejamento, engenharia e projetos e a segunda com foco em incorporação imobiliária residencial e comercial.

Em 1977, foi constituída a Multishopping, com estratégia de negócios voltada para o ramo de shopping centers, iniciando com a inauguração do BH Shopping, em 1979. Entre 1981 e 1983, ela inaugurou o RibeirãoShopping, o BarraShopping, o MorumbiShopping e o ParkShopping.

No período entre 1983 e 2003, o Grupo Multiplan desenvolveu diversos empreendimentos imobiliários, comerciais e residenciais, no Brasil e no exterior, quais sejam, o condomínio residencial Chácara Santa Elena, em São Paulo; o CascaiShopping, em Portugal; o condomínio residencial Barra Golden Green, no Rio de Janeiro; o prédio de escritórios Morumbi Office Tower, em São Paulo; o Centro Médico BarraShopping, no Rio de Janeiro; o shopping DiamondMall, em Belo Horizonte; o condomínio residencial de alto luxo Il Villaggio, em Miami; o shopping New York City Center, no Rio de Janeiro; o Shopping Anália Franco, em São Paulo; o Centro Empresarial BarraShopping, no Rio de Janeiro, formado por 11 edifícios comerciais; o condomínio residencial Península Green, no Rio de Janeiro; o ParkShoppingBarigüi, em Curitiba; e o condomínio residencial Royal Green Península, no Rio de Janeiro.

Em 2005, com objetivo de reestruturar as atividades do Grupo Multiplan e preparar a Devedora para o futuro processo de abertura de capital, foi constituída a Multiplan Empreendimentos Imobiliários Ltda., para que passasse a concentrar debaixo dela todos os investimentos imobiliários no Brasil, inclusive em shopping centers, prédios de escritórios, edifícios residenciais, edifícios comerciais e outros. Em 2006, a Devedora foi transformada em sociedade por ações, passando a adotar a sua atual denominação social.

No decorrer de 2006, a Devedora aumentou significativamente a sua área bruta locável própria (ABL) por meio de aquisições e operações societárias, que elevaram sua participação detida na área bruta locável da sua rede de shopping centers para 57,4%, alcançando participação majoritária em oito dos dez shopping centers do portfólio da Devedora naquele ano.

Ainda em 2006, a Ontario Teachers Pension Plan (OTPP), fundo de pensão constituído de acordo com as leis do Canadá, passou a ser um dos acionistas controladores da Devedora e parceiro estratégico. A OTPP detém 100% da Cadillac Fairview, empresa que possui um dos maiores portfólios de propriedades comerciais e de escritórios da América do Norte.

Em janeiro de 2007, a Devedora adquiriu a fração ideal adicional de 50% no BarraShoppingSul, então em estágio de desenvolvimento, passando a deter 100% desse empreendimento.

Em junho de 2007, a Devedora adquiriu o Pátio Savassi, seu terceiro shopping center na cidade de Belo Horizonte, onde também estão localizados o BH Shopping e o DiamondMall. Com isso, a Devedora consolidou sua posição na cidade, ao mesmo tempo em que promove uma administração sinérgica dos empreendimentos.

Em julho de 2007, a Devedora aderiu ao Nível 2 de Governança Corporativa da B3, adotando todas as práticas de governança corporativa requeridas por esse segmento de listagem, e obteve o registro de companhia aberta junto à CVM. Neste mesmo mês, a Devedora realizou uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, de 36.939.435 ações ordinárias, resultando em uma captação, sem considerar o exercício do lote suplementar, de R$666,0 milhões.

Em setembro de 2007, a Devedora aumentou a participação no Shopping Pátio Savassi, localizado na cidade de Belo Horizonte, para 83,8% e assumiu o controle e a administração deste shopping center.

Em abril de 2008 a Devedora adquiriu participação de 37,5% no Shopping Santa Úrsula, localizado na Cidade de Ribeirão Preto.

Em novembro de 2008, a Devedora inaugurou o BarraShoppingSul, empreendimento no qual detém 100% de participação e administra.

Em setembro de 2009, a Devedora realizou uma oferta pública primária de distribuição de ações mediante a emissão de 29.900.000 novas ações ordinárias, totalizando uma captação de R$792,3 milhões.

Em novembro de 2009 foi inaugurado o Shopping Vila Olímpia, em São Paulo, o 13º shopping center detido e administrado pela Devedora, com ABL de 28.091 m².

Em julho de 2010, a Devedora adquiriu participação adicional de 15,6% no shopping Pátio Savassi, elevando sua participação total para 96,5%.

Em setembro de 2010, a Devedora inaugurou a quinta e maior expansão do BH Shopping, localizado em Belo Horizonte, adicionando 11,026 m² de ABL total ao shopping center.

Em outubro de 2010, a Devedora inaugurou a segunda expansão do ParkShoppingBarigüi, localizado em Curitiba, adicionando 8.105 m² de ABL total e 95 operações ao shopping center.

Em novembro de 2010, a Devedora adquiriu participação adicional de 25,0% no Shopping Santa Úrsula, aumentando sua participação no empreendimento de 37,5% para 62,5%.

Em julho de 2011, a Devedora entregou o Cristal Tower, o primeiro empreendimento comercial de Porto Alegre interligado ao mais completo shopping center do Sul do país, o BarraShoppingSul.

Em novembro de 2011, a Devedora inaugurou o ParkShoppingSãoCaetano, na cidade de São Caetano, dotado de uma ABL de 39,2 mil m².

Em dezembro de 2011, a Devedora adquiriu um terreno de aproximadamente 35 mil m² na Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro, correspondente à área originalmente ocupada pelo hipermercado Walmart e contígua ao VillageMall.

Em fevereiro de 2012, a Devedora concluiu a venda do empreendimento Morumbi Business Center, edifício de escritórios padrão classe A, localizado ao lado do MorumbiShopping, à Oracle do Brasil Sistemas Ltda. pelo valor de R$165,0 milhões.

Em fevereiro de 2012, a Devedora adquiriu participação adicional de 30,0% no Shopping Vila Olímpia, aumentando sua participação para 60,0%.

Em março de 2012, a Standard & Poor's atribuiu Grau de Investimento na Escala Global a Devedora, elevando o *rating* de crédito corporativo de BB+ para BBB-, com perspectiva estável. A Devedora foi a primeira empresa brasileira do setor imobiliário a receber o Grau de Investimento da Standard & Poor's na Escala Global. Na Escala Nacional Brasil, a agência de classificação de risco elevou o *rating* da empresa de brAA+ para brAAA, o mais alto grau de classificação de crédito concedido pela Standard & Poor's.

Entre outubro e dezembro de 2012, a Devedora inaugurou três novos shopping centers, quais sejam, **(i)** o JundiaíShopping, localizado na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, com ABL total de 34,5 mil m², **(ii)** o ParkShoppingCampoGrande, localizado na zona oeste do Rio de Janeiro, com ABL de 42,3 mil m²; e **(iii)** o VillageMall, localizado na Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro, com 25,5 mil m² de ABL.

Em dezembro de 2012, a Devedora concluiu as obras do ParkShopping Corporate, integrado ao ParkShopping, com duas torres comerciais para locação e ABL total de 13.360 m².

Em dezembro de 2012, a Devedora entregou o Centro Profissional RibeirãoShopping, uma torre de escritórios localizada junto ao RibeirãoShopping, com 12.569 m² de área privativa para venda, com 288 escritórios.

Em abril de 2013, a Devedora realizou oferta pública de distribuição primária de ações mediante a emissão de 10.800.000 novas ações ordinárias ao valor de R$58,00 por ação, totalizando uma captação de R$626,4 milhões.

Em agosto de 2013, a Devedora concluiu as obras do Morumbi Corporate, empreendimento composto por duas torres comerciais de alto padrão, localizado na cidade de São Paulo, que adicionou uma ABL própria de 74,2 mil m² ao portfólio.

Em novembro de 2013, a Devedora inaugurou o Parque Shopping Maceió, localizado na cidade de Maceió, Estado de Alagoas. O Parque Shopping Maceió é uma *joint venture* entre a Devedora (50%) e a Aliansce Shopping Centers S.A. (50%).

Em dezembro de 2013, a Devedora concluiu a 3ª (terceira) expansão em um período de oito anos do RibeirãoShopping, aumentando a ABL total do shopping em 44,1% para 67,2 mil m².

Em janeiro e maio de 2015, a Devedora passou a integrar, respectivamente, o Índice Bovespa (Ibovespa) da B3 e o Índice Brasil 50 - IBrX 50 da B3.

Em agosto de 2015, foram entregues os dois projetos imobiliários para venda localizados próximos ao BarraShoppingSul, em Porto Alegre, o Diamond Tower (torre comercial) e o Rèsidence du Lac (torre residencial), totalizando 23.760 m² de área privativa.

Em abril de 2016 foi inaugurada a expansão do Centro Médico do BarraShopping, adicionando 3,5 mil m² à ABL do shopping center. A nova área está localizada acima da sétima expansão do BarraShopping, entregue em meados de 2014, e é ocupada por laboratórios, clínicas e centros de diagnóstico, que complementam os serviços oferecidos no Centro Médico existente desde 1994.

Em outubro de 2016 foi concluída a aquisição de participações minoritárias equivalentes a 10,3% da ABL do BarraShopping, localizado no Rio de Janeiro, e a 8,0% da ABL do MorumbiShopping, em São Paulo.

Em dezembro de 2016 foi concluída a aquisição de participação minoritária equivalente a 4,5% da ABL do BarraShopping.

Em janeiro de 2017 foi concluída a aquisição de participação minoritária equivalente a 9,33% da ABL do ParkShoppingBarigüi.

Em março de 2017, foi concluído um Aumento de Capital Privado no valor de R$600,0 milhões, através da emissão de 10.256.411 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo valor de R$58,50 por ação.

Em agosto de 2017, foi inaugurada a nona expansão do RibeirãoShopping. A expansão possui um moderno centro médico com mais de 30 clínicas, day hospital, centro de imagens, laboratório de análises clínicas, auditório e um centro de pesquisas avançado na área de saúde. O complexo reúne atendimento de diversas especialidades médicas, tecnologia de ponta, conforto e facilidade para os clientes.

Em novembro de 2017, a Devedora inaugurou o seu 19º shopping center, o ParkShoppingCanoas, localizado na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul. O shopping center possui 48,8 mil m² de ABL e a Devedora tem participação de 80,0%.

Também em novembro de 2017, a Devedora inaugurou a segunda fase da Expansão II do Pátio Savassi, em Belo Horizonte, com 2,3 mil m² de ABL total, complementando o mix de operações do shopping center com grandes áreas de conveniência, alimentação e varejo. Inaugurou também a primeira fase da expansão I do VillageMall, com 1,1 mil m² de ABL e cinco novas operações.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de julho de 2018 foi aprovado o desdobramento da totalidade das ações de emissão da Devedora na proporção de 1:3 (um para três), sem modificação do valor do capital social. Como consequência, o capital social passa a ser representado por 600.760.875 ações nominativas e sem valor nominal, sendo 565.185.834 ações ordinárias e 35.575.041 ações preferenciais.

Em abril de 2019, a Devedora comunicou o lançamento do ParkJacarepaguá, o 20º shopping center da Devedora. Localizado na região de Jacarepaguá, na cidade do Rio de Janeiro, o empreendimento terá uma ABL total de aproximadamente 39,0 mil m². A construção iniciou em 2018, e segue o conceito já utilizado pela Devedora em seu mais recente e moderno empreendimento, o ParkShopping Canoas, ao integrar uma arquitetura sofisticada a um mix de operações diversificado, em meio à natureza, em um projeto que será um marco para a cidade.

Em abril de 2019, a Devedora exerceu o direito de preferência para aquisição de participação adicional equivalente a 20,0% da ABL do BH Shopping, localizado em Belo Horizonte, que elevou sua participação na ABL do referido empreendimento para 100,0%. A promessa de compra e venda foi assinada com um dos sócios pelo valor total de R$360,0 milhões.

Em julho de 2019, a Devedora comunicou o lançamento do Multi, seu superaplicativo para celulares. O Multi busca reunir diversos serviços e informações, trazendo conveniência para os frequentadores dos shoppings da rede. Disponível para dispositivos iOS e Android, o Multi traz tecnologias que integram os canais físico e online.

Em novembro de 2019, a Devedora exerceu o direito de preferência sobre proposta apresentada por terceiro para aquisição de participação adicional equivalente a 12,0% da ABL do ParkShopping, localizado em Brasília, que elevou sua participação na ABL do referido empreendimento para 73,4%. O compromisso de compra e venda foi assinado com um dos sócios pelo valor total de R$225,0 milhões. A operação foi concluída em fevereiro de 2020.

Em novembro de 2019 a Devedora exerceu o direito de preferência para aquisição de participação remanescente de 50,0% do capital social da Manati Empreendimentos e Participações S.A., correspondente a uma participação indireta de 37,5% do Shopping Santa Úrsula, localizado em Ribeirão Preto, que elevou sua participação na ABL do referido empreendimento para 100,0%. O compromisso de compra e venda foi assinado com um dos sócios pelo valor total de R$28,5 milhões. A operação foi concluída em fevereiro de 2020.

Em dezembro de 2019, a Devedora anunciou uma nova expansão a ser desenvolvida no ParkShoppingBarigüi, em Curitiba, que adicionará 14 mil m² de ABL. Esta será a terceira e maior expansão do ParkShoppingBarigüi.

Em janeiro de 2020, a Devedora, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 20 de setembro de 2017, concluiu a aquisição de 50,1% de participação no shopping center DiamondMall do Clube Atlético Mineiro, localizado em Belo Horizonte. A promessa de compra e venda foi assinada com um dos sócios pelo valor total de R$296,8 milhões.

Em fevereiro de 2020, a Devedora exerceu o direito de preferência sobre proposta apresentada por terceiro para aquisição de participação adicional equivalente a 20,0% da ABL do ParkShopping Corporate por R$18,0 milhões,

elevando sua participação na ABL de 50,0% para 70,0%. O ParkShopping Corporate é um complexo multiúso conectado ao ParkShopping localizado em Brasília.

Em de julho de 2020, a Devedora concluiu a venda do edifício Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate. O edifício Diamond Tower com 36.918 m² de ABL foi vendido por R$810,0 milhões. A Devedora mantém a propriedade de 37.280 m² de ABL relacionados a 100% da torre de escritórios Golden Tower, e à Plaza Gourmet, área de restaurantes, localizadas no mesmo complexo.

Em outubro de 2021, a Devedora realizou sua 10ª (décima) emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R$450,0 milhões, mediante distribuição pública com esforços restritos de colocação. A emissão tem prazo de 7 anos e será amortizada em três parcelas iguais ao final do quinto, sexto e do sétimo ano contados da data de emissão.

Em outubro de 2021, a Devedora lançou o empreendimento Golden Lake, o maior projeto em área privativa do banco de terrenos da Devedora, com início da construção previsto para o primeiro semestre de 2022. O empreendimento está localizado ao lado do BarraShoppingSul e às margens do Rio Guaíba. O empreendimento contará com sete condomínios que irão incluir 18 torres residenciais perfazendo um total de 250 mil m² de área privativa, gerando um VGV (Valor Geral de Venda) esperado acima de R$4,0 bilhões até a conclusão de todas as etapas do empreendimento.

Em novembro de 2021, a Devedora inaugurou o ParkJacarepaguá, o shopping center mais moderno da Multiplan. O shopping center foi construído na Zona Oeste do Rio de Janeiro, localizado em um dos vetores de crescimento da cidade, e é resultado de um investimento de R$770 milhões. O shopping apresenta as mais contemporâneas características em termos de tecnologia e eficiência condominial, e é notável por mesclar natureza, entretenimento e varejo por meio de um mix completo de lojas, reunindo um conjunto diversificado de experiências. Os 39.937 m² de ABL estão totalmente conectados ao ambiente externo, com um parque verde de 6.000 m², incluindo um parque infantil e uma área para pets e oferece a primeira pista de patinação no gelo indoor permanente do Rio de Janeiro, um parque de diversões indoor seis salas de cinemas do tipo *stadium*, restaurantes, uma grande praça de alimentação, um supermercado, entre outras opções de serviço e lazer.

Em outubro de 2022, a Devedora realizou sua 11ª (décima primeira) emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor total de R$300,0 milhões, mediante distribuição pública com esforços restritos de colocação. A emissão será amortizada em duas parcelas iguais em janeiro de 2027 e janeiro de 2028.

Em janeiro de 2023, a Devedora tornou-se responsável, por um período de cinco anos, pela administração do Parque Shopping Maceió, passando a administrar todos os 20 shoppings do seu portfólio.

Em fevereiro de 2023, o Conselho de Administração da Devedora aprovou o plano de reorganização da Administração. Nesse contexto, o Sr. José Isaac Peres, após atuar por quase 50 anos como Diretor Presidente da Devedora, foi eleito ao cargo de Presidente do Conselho de Administração. O Sr. José Isaac Peres foi sucedido na função de Diretor Presidente da Devedora pelo Sr. Eduardo Kaminitz Peres. O Sr. Eduardo Kaminitz Peres ingressou na Devedora em 1988, ocupando diversas posições desde o seu ingresso. No ano 2000, assumiu uma posição à frente da área de Operações da Devedora. Em 2006, passou a ocupar uma cadeira no Conselho de Administração e, no ano seguinte, assumiu a Vice-Presidência de Operações.

Em março de 2023, a Devedora, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em janeiro de 2023, concluiu a aquisição de 24,95% do shopping center DiamondMall do Clube Atlético Mineiro, localizado em Belo Horizonte, elevando, portanto, a participação da Devedora na propriedade para 75,05%. O valor da aquisição foi de R$170,0 milhões.

Em julho de 2023, a Devedora exerceu o seu direito de preferência na aquisição da participação de 4,1% na ABL do RibeirãoShopping, aumentando a participação da Devedora no shopping para 86,5%. O preço de aquisição da participação foi de R$76,0 milhões a serem pagos em 4 parcelas após a data de fechamento. A conclusão da aquisição mencionada acima está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, usuais em negócios desta natureza.

Em 22 de setembro de 2023, a Devedora recebeu correspondência da 1700480 Ontario Inc., acionista integrante do seu bloco de controle, na qual a remetente informa que exerceu o direito estatutário de solicitar a conversão da totalidade das 35.575.041 ações preferenciais de emissão da Devedora de sua propriedade em ações ordinárias. A conversão foi concluída pelo banco escriturador das ações da Devedora no dia 29 de setembro de 2023, passando o seu capital social a ser representado por 600.760.875 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

18.2. Principais Atividades da Devedora

A Devedora tem por objeto social: **(a)** o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; **(b)** a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; **(c)** a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; **(d)** a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; **(e)** a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; **(f)** a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; **(g)** a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; **(h)** a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e **(i)** a aquisição de participação societária e o controle de outras

sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

A Devedora é uma empresa *full service* no setor imobiliário, responsável pelo planejamento, desenvolvimento, administração e a propriedade de um dos maiores e melhores portfólios de shopping centers do Brasil. A Devedora foca também no desenvolvimento de projetos multiuso integrados às operações de shopping centers, tais como torres comerciais, residenciais, hotéis, centros médicos e centros de convenções, para a venda ou locação.

Os shopping centers da Devedora estão localizados em algumas das principais cidades nas regiões Sul, Sudeste e Nordeste e também no Distrito Federal. O portfólio da Devedora está concentrado em shopping centers regionais, democráticos e de destino. Regionais devido ao tamanho dos empreendimentos e às suas áreas de abrangência. Democráticos devido ao tamanho e mix, que atraem consumidores de todas as classes, apesar de os shopping centers da Devedora terem um foco mais direcionado às classes A e B. Por fim, são shopping centers de destino devido ao seu mix de lojas que refletem as necessidades e desejos dos seus respectivos públicos-alvo em opções de compras, lazer e serviços.

Em 31 de dezembro de 2022, a Devedora detinha – com uma participação média de 80,6% – 20 shopping centers com uma área bruta locável ("**ABL**") total de 875.901 m², dos quais 19 shopping centers eram administrados pela Devedora, incluindo mais de 6.000 lojas e aproximadamente 55.000 vagas de estacionamento. Desde janeiro de 2023, a Devedora passou a administrar todos os 20 shopping centers que detém participação.

Adicionalmente, a Devedora detinha – com uma participação média de 92,1% – dois complexos corporativos com ABL total de 50.582 m², que adicionados à ABL de shopping center somam uma ABL total de 926.483 m².

18.2.1. Crescimento dos últimos cinco anos encerrado em 31 de dezembro de 2022

No período de cinco anos entre 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2022, a ABL Própria aumentou em 4,2%, de 722,6 mil m² para 752,6 mil m², e a ABL Total aumentou em 0,6%, de 920,7 mil m² para 926,4 mil m². Neste mesmo período, a Devedora inaugurou um novo shopping center, adquiriu participação adicional em cinco de seus shopping centers em operação, adquiriu participação adicional em uma torre corporativa em Brasília e desinvestiu de uma torre corporativa em São Paulo.

No decorrer deste mesmo período, as vendas totais em seus shopping centers apresentaram um CAGR de 6,4%, alcançando R$20,0 bilhões, enquanto a receita de locação de shopping centers apresentou um CAGR de 8,8%, atingindo um valor de R$1.502,3 milhões em 2022. No mesmo período a receita bruta da Devedora apresentou um CAGR de 8,7%, atingindo um valor de R$1.946,9 milhões em 2022.

18.2.2. Portfólio de Empreendimentos

A tabela abaixo apresenta a lista de empreendimentos para locação da Devedora, incluindo aqueles em operação e em desenvolvimento:

Portfolio (2022)	Abertura	Estado	Multiplan %	ABL Total	Taxa de ocupação média
Malls					
BH Shopping	1979	MG	100,0%	46.976 m²	97,9%
RibeirãoShopping	1981	SP	82,5%	74.881 m²	96,3%
BarraShopping	1981	RJ	65,8%	77.672 m²	97,1%
MorumbiShopping	1982	SP	73,7%	55.998 m²	99,3%
ParkShopping	1983	DF	73,5%	53.205 m²	89,5%
DiamondMall [1]	1996	MG	90,0%	21.351 m²	95,2%
New York City Center	1999	RJ	50,0%	21.753 m²	92,0%
ShoppingAnáliaFranco	1999	SP	30,0%	51.590 m²	95,6%
ParkShoppingBarigüi	2003	PR	93,3%	52.296 m²	99,5%
Pátio Savassi	2004	MG	96,5%	21.107 m²	96,8%
ShoppingSantaÚrsula	1999	SP	100,0%	23.329 m²	81,1%
BarraShoppingSul	2008	RS	100,0%	72.102 m²	96,8%
ShoppingVilaOlímpia	2009	SP	60,0%	28.373 m²	76,7%
ParkShoppingSão Caetano	2011	SP	100,0%	39.251 m²	95,9%
JundiaíShopping	2012	SP	100,0%	36.473 m²	97,2%
ParkShoppingCampo Grande	2012	RJ	90,0%	43.776 m²	96,0%
VillageMall	2012	RJ	100,0%	26.877 m²	91,3%
Parque Shopping Maceió	2013	AL	50,0%	39.932 m²	98,8%
ParkShopping Canoas	2017	RS	82,3%	49.111 m²	95,1%
ParkJacarepaguá	2021	RJ	91,0%	39.849 m²	96,0%
Subtotal malls			**80,6%**	**875.901 m²**	**95,2%**
Torres corporativas					
ParkShopping Corporate	2012	DF	70,%	13.302 m²	91,7%
Morumbi Corporate – Golden Tower [2]	2013	SP	100,0%	37.280 m²	91,3%
Subtotal torres corporativas			**92,1%**	**50.582 m²**	
Total portfolio			**81,2%**	**926.483 m²**	

[1] Arrendamento até 2030.
[2] Em 24 de julho de 2020, a Multiplan concluiu a venda da Diamond Tower, uma das duas torres do complexo de escritórios Morumbi Corporate, com 36.918 m² de ABL. A Multiplan detém 50,24% do Morumbi Corporate. Inclui 828 m² da área gourmet localizada no Morumbi Corporate.

18.2.3. Localização Geográfica dos Empreendimentos da Devedora

O mapa abaixo mostra a localização geográfica dos empreendimentos da Devedora em 31 de dezembro de 2022:

18.3. Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo de pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais Unidade**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações Unidade**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
1700480 Ontario Inc.					
08.069.423/0001-70	Canadá	Sim	Sim	22/09/2013	
Sim	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		Jurídica		33.868.597/0001-40
164.416.644	27,368	0	0,000	164.416.644	27,368
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
José Isaac Peres					
001.778.577-49	Brasil	Sim	Sim	26/05/2023	
Não					
17.379.180	2,893	0	0,000	17.379.180	2,893
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			
Maria Helena Kaminitz Peres					
922.109.297-68	Brasil	Sim	Sim	19/12/2013	
Não					
7.379.268	1,228	0	0,000	7.379.268	1,228
Classe Ação	**Qtde. de ações Unidade**	**Ações %**	**Ações (%) da espécie**	**Ações (%) do capital social**	
TOTAL	0	0.000			

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Multiplan Participações S.A.					
29.401.298/0001-23	Brasil	Sim	Sim	03/11/2021	
Não					
126.371.349	21,035	0	0,000	126.371.349	21,035
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
T. Rowe Price Associates, Inc.					
	Estados Unidos	Não	Não	23/02/2023	
Sim	J.P. Morgan S.A. DTVM		Jurídica	33.851.205/0001-30	
28.455.450	4,737	0	0,000	28.455.450	4,737
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração: 20/06/2023					
16.478.895	2,743	0	0,000	16.478.895	2,743
OUTROS					
240.280.089	39,996	0	0,000	240.280.089	39,996
TOTAL					

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
600.760.875	100,000	0	0,000	600.760.875	100,000

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
1700480 Ontario Inc.				08.063.423/0001-70	
Ontario Teacher´s Pension Plan					
05.479.953/0001-06	Canadense	Sim	Sim	05/06/2006	
Não					
101.712	100,000	533	100,000	102.245	100,000
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0,000			
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
101.712	99,479	533	0,521	102.245	100,000

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Multiplan Participações S.A.				29.401.298/0001-23	
José Isaac Peres					
001.778.577-49	Brasil	Sim	Sim	03/11/2021	
Não					
1.133.533.120	81,375	0	0,000	1.133.533.120	81,375
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
Maria Helena Kaminitz Peres					
922.109.297-68	Brasil	Não	Sim	03/11/2021	
Não					
259.449.047	18,625	0	0,000	259.449.047	18,625
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social	
TOTAL	0	0.000			
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações Unidade					
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Multiplan Participações S.A.				29.401.298/0001-23	
1.392.982.167	100,000	0	0,000	1.392.982.167	100,000

18.4. Principais Características dos Órgãos de Administração da Devedora e do Conselho Fiscal

18.4.1. Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos

O processo de indicação de membros aos cargos da administração e as características aplicáveis ao processo de eleição encontram previsão, de observância cogente, na Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação editada pela CVM (e.g., Resolução CVM nº 80/2022, e Resolução CVM nº 81/2022), assim como nas recomendações do Ofício Circular Anual CVM/SEP. Além disso, a Devedora está listada no Nível 2 de Governança da B3, pelo que segue as regras diferenciadas de governança previstas no respectivo Regulamento. Nesse contexto, as orientações pertinentes aos candidatos ao Conselho de Administração são divulgadas por ocasião da convocação das Assembleias Gerais. Por essas razões, até o momento não se fez necessária a formalização de uma política de indicação. Ressalta-se, no entanto, que a administração da Devedora conduz constantemente estudos e discussões com o propósito de aprimorar as práticas de governança corporativa.

18.4.2. Mecanismos de Avaliação de Desempenho do Conselho de Administração e de Cada Órgão ou Comitê que a Ele se Reporta informando (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

São utilizados como mecanismos de avaliação de cada órgão o alcance de metas previamente determinadas, o desempenho individual, o resultado da Devedora, seu faturamento, desempenho dos empreendimentos de propriedade da Devedora e por esta administrados, redução de custos, entre outros. Na data de divulgação do Formulário de Referência da Devedora vigente, a Devedora não possuía mecanismos específicos de avaliação de desempenho dos membros do seu Conselho de Administração.

A avaliação do desempenho individual dos membros da Diretoria é realizada anualmente.

Os Diretores são avaliados para fins de remuneração variável de acordo com o critérios de atingimento de metas e avaliação de desempenho individual. A avaliação é efetuada através de uma escala de pontos atribuídos em conformidade com o desempenho individual de cada Diretor, levando-se em consideração critérios como comprometimento, comunicação, gestão de pessoas, administração de conflitos e foco em resultado.

Os resultados da avaliação são utilizados para aprimorar o funcionamento da Diretoria na medida em que tais resultados se alinham aos parâmetros para remuneração de médio e longo prazo dos Diretores. Desse modo, a Devedora entende que os motiva a manter elevados níveis de performance e atingimento de metas, resultando em mais eficiência e produtividade para a Devedora.

Não foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

18.4.3. Identificação e administração de conflitos de interesses

A Devedora não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse, orientando-se pelos precedentes do Colegiado da CVM sobre o tema e aplicando-se à hipótese práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do Nível 2, segundo a qual qualquer membro do Conselho de Administração da Devedora está proibido de votar em qualquer assembleia ou reunião do Conselho de Administração, ou de atuar em qualquer operação ou negócios que puderem beneficiá-lo de modo particular ou nos quais tenha interesses conflitantes com os da Devedora. A deliberação tomada em decorrência do voto de administrador que tenha interesse conflitante com o da Devedora é anulável, respondendo o mesmo pelos danos causados e pela restituição à Devedora das vantagens que tiver auferido.

18.4.4. Objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Devedora acredita que a diversidade e a inclusão são alguns dos pilares fundamentais para uma empresa sustentável, embora não haja objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal. A visão de longo prazo da Devedora não é aplicada somente aos negócios, mas também à sua cultura corporativa, resultando na predominância de longas carreiras, como ilustrado por vários cargos de liderança ocupados por mulheres que há muito tempo fazem parte da Devedora. Um exemplo do comprometimento da Devedora com a diversidade é a composição do Conselho de Administração da Devedora, que conta com 2 mulheres de um total de 7 membros.

18.4.5. Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Os membros do Conselho de Administração se reúnem periodicamente para discutir as estratégias de negócio da Devedora e se atualizar sobre os resultados financeiros e os projetos em andamento, além de apreciar e deliberar sobre o seu orçamento anual, o que lhes permite avaliar e supervisionar os riscos e oportunidades relevantes para as atividades da Devedora, incluindo aqueles relacionados ao clima. Os Diretores executivos são responsáveis pela administração dos riscos e oportunidades relacionados às suas unidades organizacionais, disseminando e acompanhando a aplicação dos procedimentos de gerenciamento no âmbito de suas respectivas áreas, através de revisão de orçamentos, indicadores de desempenho, controles físicos e processamento de dados. Com a estratégia de questões climáticas não é diferente, sendo que os Diretores responsáveis pela concepção, execução e operação dos empreendimentos da Devedora possuem um papel mais atuante na mitigação dos riscos e aproveitamento das oportunidades desta natureza.

18.5. Remuneração Total por Órgão

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	7,00	5,92	2,00	14,92
Nº de membros remunerados	2,92	5,92	2,00	10,84
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.457.040,00	11.786.353,53	370.329,40	13.613.722,93
Benefícios direto e indireto	325.296,39	1.084.541,09	0,00	1.409.837,48
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	22.035.000,00	0,00	22.035.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	5.683.619,82	19.643.839,37	0,00	25.327.459,19
Observação			Conforme AGO de 28/04/2023, a remuneração dos membros efetivos do Conselho Fiscal foi fixada em valor correspondente a 10 da remuneração fixa média atribuída aos Diretores estatutários da Devedora (não computados benefícios, verbas de representação, e quaisquer parcelas variáveis, como bônus, participação nos lucros e remuneração baseada em ações). Havendo variação na remuneração média atribuída aos Diretores ao longo dos meses, a remuneração individual dos membros efetivos do Conselho Fiscal também deve acompanhar. Para o cálculo foi considerada a remuneração fixa média em abril de 2023.	
Total da remuneração	7.465.956,21	54.549.733,99	370.329,40	62.386.019,60

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	7,00	6,00	1,00	14,00
Nº de membros remunerados	2,00	6,00	1,00	9,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	960.000,00	11.720.541,69	240.000,00	12.920.541,69
Benefícios direto e indireto	0,00	718.986,31	0,00	718.986,31
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	17.545.000,00	0,00	17.545.000,00

Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	13.168.336,34	0,00	13.168.336,34
Observação			A remuneração do conselho fiscal refere-se ao período que o órgão permaneceu em funcionamento no exercício de 2022 (janeiro a abril).	
Total da remuneração	960.000,00	43.152.864,34	240.000,00	44.352.864,34

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	7,00	6,00	3,00	16,00
Nº de membros remunerados	2,00	6,00	3,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	900.000,00	10.869.832,39	720.000,00	12.489.832,39
Benefícios direto e indireto	0,00	601.567,80	0,00	601.567,80
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	17.566.250,00	0,00	17.566.250,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	10.319.791,82	0,00	10.319.791,82
Observação				
Total da remuneração	900.000,00	39.357.442,01	720.000,00	40.977.442,01

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	7,00	6,00	3,00	16,00
Nº de membros remunerados	2,00	6,00	3,00	11,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	800.000,00	8.377.386,62	600.000,00	9.777.386,62
Benefícios direto e indireto	0,00	545.046,93	0,00	545.046,93
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	18.331.102,95	0,00	18.331.102,95
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	4.500.000,00	0,00	4.500.000,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	650.150,78	0,00	650.150,78
Observação				
Total da remuneração	800.000,00	32.403.687,28	600.000,00	33.803.687,28

18.6. Informações sobre as Transações com Partes Relacionadas

A tabela abaixo contempla as principais transações envolvendo a Devedora que sejam partes relacionadas. A descrição detalhada de cada uma de suas transações com partes relacionadas consta do item "*11.2. Transações com Partes Relacionadas*" do Formulário de Referência vigente da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto.

Adicionalmente, para maiores detalhes em relação as demais transações de partes relacionadas, favor observar a nota 5 das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 da Devedora.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Divertplan Comércio e Indústria Ltda.	18/11/2008	313.512,34	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no BarraShoppingSul firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Divertplan Comércio e Indústria Ltda.	01/01/2012	30.276,57	0	0	10 anos.	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no RibeirãoShopping firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Divertplan Comércio e Indústria Ltda.	29/11/2012	264.494,11	0	0	10 anos	0.000000

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de Locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no ParkShoppingCampoGrande firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária), sociedade cujo capital social é 99 detido pela Multiplan Planejamento Participações e Administração S.A., acionista da Companhia. Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Divertplan Comércio e Indústria Ltda.	19/06/2010	410.039,22	0	0	7 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no MorumbiShopping firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
Divertplan Comércio e Indústria Ltda.	01/06/2012	1.442.021,25	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Contratos de locação de lojas comerciais (Hot Zone e Barra Bowling Grill) localizada no BarraShopping firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	18/11/2021	201.632,90	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no ParkJacarepaguá firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o término de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	01/01/2012	310.982,93	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contratos de locação de lojas comerciais (Hot Zone e ParkBowling) localizadas no ParkShopping Brasília firmados com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	01/02/2012	138.648,28	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no ParkShoppingSãoCaetano firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMERCIO E INDUSTRIA LTDA.	17/10/2012	217.822,23	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de Locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no JundiaíShopping firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Somente após o termino de vigência do contrato.					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	02/05/2017	85.826,26	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no ParkShoppingCanoas firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					
DIVERTPLAN COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	01/09/2009	177.850,52	0	0	10 anos	0.000000
Relação com o emissor	Sociedade controlada indiretamente pelo acionista controlador Sr. José Isaac Peres.					
Objeto contrato	Contrato de locação de loja comercial (Hot Zone) localizada no BHShopping firmado com a Divertplan Entretenimento Ltda. (Atual denominação de Divertplan Comércio e Indústria Ltda.) (locatária). Atribuímos ao montante envolvido o valor histórico anual de 2021 faturado a título de aluguel.					
Garantia e seguros	Não há.					
Rescisão ou extinção	Extinção somente após o termino de vigência do contrato.					
Natureza e razão para a operação	Contrato de locação.					
Posição contratual do emissor	Credor					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido Real	Saldo existente	Montante Real	Duração	Taxa de juros cobrados
Peres – Advogados, Associados S/C	02/07/2001	240.000,00	0	240.000,00	Indeterminado	0.000000

Relação com o emissor	Sociedade de advogados na qual parente até segundo grau de nosso acionista controlador José Isaac Peres é sócio. A Companhia não detém participação nessa sociedade.
Objeto contrato	Prestação de serviços advocatícios firmado entre a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. e Peres – Advogados, Associados S/C. Foi considerado como montante envolvido o valor histórico faturado no ano de 2021. O valor mensal referente à prestação de serviço é reajustado anualmente pelo IPC, sendo pago em 12 parcelas.
Garantia e seguros	Não há.
Rescisão ou extinção	Pode ser rescindido por qualquer das partes com aviso prévio de 60 dias.
Natureza e razão para a operação	Prestação de serviços advocatícios.
Posição contratual do emissor	Devedor

18.7. Informações sobre o Capital Social

Tipo Capital	Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
22/09/2023		2.988.062.190,88
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
600.760.875	0	600.760.875

Tipo Capital	Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
22/09/2023		2.988.062.190,88
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
600.760.875	0	600.760.875

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
22/09/2023		2.988.062.190,88
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
565.185.834	0	600.760.875

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	**Prazo de integralização**	**Valor do capital**
20/07/2018		0,00
Quantidade de ações ordinárias	**Quantidade de ações preferenciais**	**Quantidade total de ações**
210.038.121	0	210.038.121

18.8. Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	Décima Emissão
Data de emissão	15/10/2021
Data de vencimento	15/10/2028
Quantidade	450.000
Valor total R$	450.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto em 31 de dezembro de 2022	463.273.000,00[1]
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As debêntures só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo: Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir, inclusive, da Data de Emissão, e com aviso prévio aos Debenturistas, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à B3, de 5 (cinco) Dias Úteis da data do Evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento aos Debenturistas do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, conforme indicado na Escritura de Emissão. Outras Hipóteses de resgate das Debêntures: veja item 18.12 do Formulário de Referência da Devedora.
Características dos valores mobiliários de dívida	i. Pagamento do Valor Nominal Unitário: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 3 (três) parcelas anuais e sucessivas, sendo: (a) a primeira parcela no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros e três mil trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de outubro de 2026; (b) a segunda parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 15 de outubro de 2027; e (c) a terceira parcela, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida na Data de Vencimento. ii. Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga anualmente, no dia 15 do meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 15 de abril de 2022 e o último na Data de Vencimento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. iii. Garantia e, se real, descrição do bem objeto: Não há garantia real.

[1] O saldo aqui apresentado não considera o efeito dos custos de emissão.

Valor mobiliário	Debêntures
	iv. Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: Crédito quirografário.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Devedora, que impliquem em alteração: (a) das disposições da Cláusula 9.10 da Escritura de Emissão; (b) de qualquer dos quóruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.14.2 da Escritura de Emissão; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As demais alterações não previstas nos itens acima dependem de aprovação de Debenturistas que representem pelo menos 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, em segunda convocação.
Outras características relevantes	Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Décima Primeira Emissão
Data de emissão	10/10/2022
Data de vencimento	10/10/2028
Quantidade	300.000
Valor total R$	300.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto em 31 de dezembro de 2022	309.471.000,00[2]
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As debêntures só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo: Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir, inclusive, da Data de Emissão, e com aviso prévio aos Debenturistas, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores da data do evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento aos Debenturistas do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, conforme indicado na Escritura de Emissão. Outras Hipóteses de resgate das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.
Características dos valores mobiliários de dívida	i. Pagamento do Valor Nominal Unitário: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo: (a) a primeira parcela, no valor correspondente a 50,0000% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida em 10 de janeiro de

[2] O saldo aqui apresentado não considera o efeito dos custos de emissão.

Valor mobiliário	Debêntures
	2027; e (b) a segunda parcela, no valor correspondente a 100,0000% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, devida na Data de Vencimento (10 de janeiro de 2028). ii. Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), acrescida de uma sobretaxa de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, de amortização antecipada das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga nas datas indicadas a seguir: 10 de janeiro de 2023, 10 de julho de 2023, 10 de janeiro de 2024, 10 de julho de 2024, 10 de janeiro de 2025, 10 de julho de 2025, 10 de janeiro de 2026, 10 de julho de 2026, 10 de janeiro de 2027, 10 de julho de 2027 e na Data de Vencimento (10 de janeiro de 2028). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão. iii. Garantia e, se real, descrição do bem objeto: Não há garantia real. iv. Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado: Crédito quirografário.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Devedora, que impliquem em alteração: (a) das disposições da Cláusula 9.10 da Escritura de Emissão; (b) de qualquer dos quóruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.14.6 da Escritura de Emissão; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As demais alterações não previstas nos itens acima dependem de aprovação de Debenturistas que representem pelo menos 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação, em primeira convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais uma das Debêntures em Circulação, em segunda convocação.
Outras características relevantes	Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Sexta Emissão
Data de emissão	10/05/2018
Data de vencimento	10/05/2024
Quantidade	30.000
Valor total R$	300.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto em 31 de dezembro de 2022	305.773.000,00[3]
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As debêntures só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.
Conversibilidade	Não

[3] O saldo aqui apresentado não considera o efeito dos custos de emissão.

Possibilidade resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo: Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de 10 de maio de 2020, e com aviso prévio aos Debenturistas, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à CETIP, de 5 (cinco) Dias Úteis da data do Evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento aos Debenturistas do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio, calculado da seguinte forma: (i) se a Data do Resgate Antecipado ocorrer entre, inclusive, 10 de maio de 2020 e 10 de maio de 2024: Prêmio = Px[(DC3/DC4)]xPU Sendo que: P = 0,80% (oitenta centésimos por cento); DC3 = número de dias entre a Data de Vencimento e a Data do Resgate Antecipado, sendo "n" um número inteiro; DC4 = 1.461 (um mil quatrocentos e sessenta e um) dias; e PU = saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado. Outras Hipóteses de resgate das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.
Características dos valores mobiliários de dívida	Veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Devedora, que impliquem em alteração: (a) das disposições da Cláusula 9.10 da Escritura de Emissão; (b) de qualquer dos quóruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.14.2 da Escritura de Emissão; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As demais alterações não previstas nos itens acima dependem de aprovação de Debenturistas que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.
Outras características relevantes	Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora. Quantidade de Investidores Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Institucionais: Na data de divulgação do Formulário de Referência da Devedora vigente a emissão ainda não havia sido liquidada.

Valor mobiliário	**Debêntures**
Identificação do valor mobiliário	Sétima Emissão
Data de emissão	25/04/2019
Data de vencimento	25/04/2026
Quantidade	35.000
Valor total R$	350.000.000,00
Saldo Devedor em Aberto em 31 de dezembro de 2022	358.773.000,00[4]
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	As debêntures só poderão ser negociadas entre investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.
Conversibilidade	Não
Possibilidade resgate	Sim

[4] O saldo aqui apresentado não considera o efeito dos custos de emissão.

Hipótese e cálculo do valor de resgate	Resgate Antecipado Facultativo: Sujeito ao atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir, inclusive, de 25 de abril de 2021, e com aviso prévio aos Debenturistas, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador Mandatário, ao Banco Liquidante e à B3, de 5 (cinco) Dias Úteis da data do Evento, o resgate antecipado da totalidade (sendo vedado o resgate parcial) das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, mediante o pagamento aos Debenturistas do saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, acrescido de prêmio, calculado da seguinte forma: Prêmio para Resgate Antecipado = Px[(DC1/DC2)]xPU Sendo que: P = 1,00% (um por cento); DC1 = número de dias entre a Data de Vencimento e a Data do Resgate Antecipado, sendo "n" um número inteiro; DC2 = 1.826 (um mil e oitocentos e vinte e seis) dias; e PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado. Outras Hipóteses de resgate das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.
Características dos valores mobiliários de dívida	Veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As alterações relativas às características das Debêntures, conforme venham a ser propostas pela Devedora, que impliquem em alteração: (a) das disposições da Cláusula 9.10 da Escritura de Emissão; (b) de qualquer dos quóruns previstos na Escritura de Emissão; (c) da Remuneração, exceto pelo disposto na Cláusula 6.14.2 da Escritura de Emissão; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas a amortizações antecipadas facultativas; (j) das disposições relativas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, conforme definido na Escritura de Emissão; ou (k) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação por Debenturistas que representem pelo menos 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. As demais alterações não previstas nos itens acima dependem de aprovação de Debenturistas que representem 2/3 (dois terços) das Debêntures em circulação.
Outras características relevantes	Agente fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures: veja item 12.9 do Formulário de Referência da Devedora.

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos provenientes da Emissão na situação patrimonial e nos resultados da Devedora, veja a seção de "20. Capitalização e Índices Financeiros", na página 126 deste Prospecto.

19.1. Produtos e serviços comercializados

A administração da Devedora reconhece quatro segmentos responsáveis pelas receitas e despesas da Devedora, quais sejam: **(i)** propriedades para locação; **(ii)** imobiliário para venda; **(iii)** projetos para locação; e **(iv)** gestão e outros. A segmentação é necessária dado que as margens, a apropriação de receitas e despesas e os produtos finais são diferentes entre cada segmento.

19.1.1. Propriedades para locação

Refere-se à participação da Devedora nos condomínios civis de shopping centers, em seus respectivos estacionamentos, e empreendimentos comerciais para locação. Este é o segmento principal da receita da Devedora, sendo sua parcela responsável por 89,7% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 92,7% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e 93,4% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Nesta operação, o fator determinante no montante de suas receitas e despesas é a participação que a Devedora detém em cada empreendimento. A descrição de suas receitas e despesas segue abaixo:

Receitas: as receitas são apropriadas na proporção da participação do empreendedor em cada condomínio e são provenientes de:

- receitas de locação de shopping centers: são cobranças feitas pelos proprietários (a Devedora e seus sócios) pela locação de áreas em seus shopping centers. A receita inclui três tipos de locação: **(i)** aluguel mínimo (baseado num contrato comercial normalmente indexado ao IGP-DI), somado ao efeito da linearidade (retirada da volatilidade – ganhos contratuais e sazonais), **(ii)** aluguel complementar (diferença, quando positiva, entre um percentual incidente sobre as vendas dos lojistas e o aluguel mínimo estipulado em contrato), e **(iii)** merchandising/mídia (locação de quiosques/mídia do empreendimento).

- receita de locação de torres comerciais: locação de escritórios e lajes corporativas nos empreendimentos imobiliários para locação, por meio de contratos normalmente indexados ao IGP-M, com prazo padrão de cinco ou mais anos.

- receitas de estacionamento: receitas provenientes da cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no espaço de estacionamento dos empreendimentos.

Despesas: incluem despesas com lojas vagas, contribuições para o fundo de promoção, jurídicas, arrendamento, marketing, despesas com estacionamento, corretagem, provisões decorrentes de inadimplência, entre outras despesas decorrentes da participação e administração nos shopping centers. Vale ressaltar que despesas de manutenção, operação (condomínio edilício) e promoção (associação de lojistas) dos shopping centers são de responsabilidade dos lojistas.

Outros: incluem as despesas de depreciação.

Os ativos de propriedades para locação são compostos principalmente por propriedades para investimentos em operação e contas a receber de receitas de locação e estacionamento.

19.1.2. Imobiliário para venda

A operação imobiliária para venda inclui receitas, despesas e custos da venda de imóveis desenvolvidos normalmente no entorno dos shopping centers. Como mencionado anteriormente, esta atividade também contribui para a geração de fluxo de cliente para os shopping centers melhorando seu resultado. Adicionalmente, a valorização e conveniência que um shopping center traz para o entorno possibilita que a Devedora mitigue riscos e aumente receitas dos imóveis vendidos. As receitas são decorrentes da venda dos imóveis e as despesas e custos decorrentes da construção. Receitas e custos podem ser apropriados de acordo com o andamento físico-financeiro da obra (*Percentage of completion method* – POC). As despesas são decorrentes em grande parte de corretagem e marketing.

Os ativos deste segmento estão concentrados no estoque de terrenos e imóveis a comercializar e no saldo de contas a receber. Este segmento gerou contribuição positiva equivalente a 3,5% da receita bruta total da Devedora no exercício social em 31 de dezembro de 2022, 0,5% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e 0,6% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

19.1.3. Projetos para locação

A operação de projetos inclui despesas e receitas decorrentes do desenvolvimento de shopping centers e empreendimentos imobiliários para locação. O custo de desenvolvimento registrado no balanço como propriedades para investimento, mas as despesas como marketing, corretagem, impostos sobre a propriedade (IPTU), estudos de viabilidade, entre outros, são classificadas como despesa no resultado da Devedora. Ao desenvolver seus projetos, a Devedora pode buscar seu padrão de qualidade dos shopping centers nos quais terá participação no futuro. O ativo de projetos é composto principalmente pelas obras em andamento das propriedades para investimento e contas a receber (cessão de direitos) das áreas já contratadas.

19.1.4. Gestão e outros

A administração de seus shopping centers é essencial para seu sucesso sendo um foco da Devedora. Para tal, a Devedora incorre em despesas de sede para realizar estes e outros serviços. A Devedora presta serviços de administração para seus sócios e lojistas com base em taxas estabelecidas em contratos. Adicionalmente, a Devedora cobra **(i)** de seus sócios nos empreendimentos taxa de corretagem pelo trabalho realizado na locação de lojas, e **(ii)** cobra de seus lojistas taxa de transferência pelo trabalho realizado na locação de lojas. Esta rubrica também inclui impostos, resultados financeiros e outros por serem resultados que dependem da estrutura da Devedora e não somente da operação de cada segmento descrito anteriormente. Por estas razões este segmento apresenta prejuízo. O ativo deste segmento é composto principalmente pelo caixa da Devedora, impostos de renda diferidos e ativos intangíveis.

Este segmento foi responsável por 7,0% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 7,2% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e 6,6% da receita bruta total da Devedora no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

19.2. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora

A receita operacional líquida das operações da Devedora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021, e 2020 totalizou, respectivamente R$1.797,6 milhões, R$1.288,4 milhões e R$1.081,6 milhões. A tabela a seguir detalha os valores das receitas provenientes de cada segmento e sua participação na receita operacional líquida da Devedora em cada um dos períodos abaixo indicados:

(consolidado)	**Exercício findo em 31 de dezembro de**					
Receita Operacional Líquida		**2022**		**2021**		**2020**
(em R$ mil)		**% da Receita Operacional Líquida**		**% da Receita Operacional Líquida**		**% da Receita Operacional Líquida**
Propriedades para locação	1.747.181	97,19%	1.281.440	99,46%	1.092.643	101,02%
Imobiliário	68.376	3,80%	7.257	0,56%	6.649	0,61%
Projetos	(5.687)	-0,32%	(5.190)	-0,40%	(6.340)	-0,59%
Gestão e outros	137.022	7,62%	98.930	7,68%	76.624	7,08%
Receita Operacional Bruta	**1.946.892**	**108,30%**	**1.382.437**	**107,30%**	**1.169.576**	**108,14%**
Impostos e contribuições sobre vendas e serviços prestados	**(149.287)**	**-8,30%**	**(94.044)**	**-7,30%**	(88.000)	-8,14%
Total da Receita Líquida	**1.797.605**	**100,00%**	**1.288.393**	**100,00%**	**1.081.576**	**100,00%**

A Devedora entende que a apresentação acima está mais em linha com as Demonstrações Financeiras da Devedora, pois nas mesmas não é apresentada a abertura da receita líquida por segmento, sendo feita apenas a abertura da receita bruta.

19.3. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Devedora

A Devedora registrou lucro líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, respectivamente, R$769,4 milhões, R$452,7 milhões, e R$964,0 milhões. A tabela a seguir detalha o lucro (prejuízo) líquido de cada segmento e sua participação no total do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social da Devedora em cada um dos períodos abaixo indicados:

(consolidado)	**Exercício social findo em 31 de dezembro de**					
	2022		**2021**		**2020**	
(em R$ mil)		**% do lucro antes IR e CSLL**		**% do lucro antes IR e CSLL**		**% do lucros antes IR e CSLL**
Propriedades para locação	1.233.094	149,16%	840.443	168,98%	1.274.529	119,08%
Imobiliário	(13.497)	-1,63%	(13.358)	-2,69%	(3.455)	-0,32%
Projetos	(2.529)	-0,31%	(26.232)	-5,27%	(15.929)	-1,49%
Gestão e outros	(390.369)	-47,22%	(303.488)	-61,02%	(184.815)	-17,27%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**826.699**	**100,00%**	**497.365**	**100,00%**	**1.070.330**	**100,00%**
Imposto de renda e contribuição social e outros	(57.311)	6,93%	(44.667)	-8,98%	(106.352)	-9,94%
Lucro líquido do exercício	**769.388**	**93,07%**	**452.698**	**91,02%**	**963.978**	**90,06%**

20. CAPITALIZAÇÃO E ÍNDICES FINANCEIROS

Esta seção contém um sumário das principais informações financeiras da Devedora, obtidas com base nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023 e nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

Para mais informações acerca das informações financeiras da Devedora, veja as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para os períodos de 3 e 6 meses findo em 30 de junho de 2023 e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, as quais estão incorporadas por referência a este Prospecto.

Indicadores Financeiros

Consolidação dos Indicadores Financeiros

A tabela abaixo mostra a consolidação dos indicadores financeiros da Devedora para o período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 e exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

Índice de Liquidez (em R$ mil, exceto índices)	**Em 30 de junho de**	**Em 31 de dezembro de**		
	2023	**2022**	**2021**	**2020**
Capital Circulante Líquido (1)	**157.515**	**484.239**	**476.930**	**839.702**
Total do Ativo Circulante	1.379.326	1.779.399	1.535.087	1.838.108
Total do Passivo Circulante	1.221.811	1.295.160	1.058.157	998.406
Índice de Liquidez Corrente (2)	**1,13**	**1,37**	**1,45**	**1,84**
Total do Ativo Circulante	1.379.326	1.779.399	1.535.087	1.838.108
Total do Passivo Circulante	1.221.811	1.295.160	1.058.157	998.406
Índice de Liquidez Geral (3)	**2,76**	**2,53**	**2,48**	**2,44**
Total do Ativo Circulante	1.379.326	1.779.399	1.535.087	1.838.108
Total Ativo não Circulante	9.307.848	9.097.912	9.127.373	8.726.176
Total do Passivo Circulante	1.221.811	1.295.160	1.058.157	998.406
Total Passivo não Circulante	2.653.073	2.999.608	3.241.110	3.332.855
Índice de Liquidez Imediata (4)	**0,59**	**0,79**	**0,74**	**1,23**
Caixa e equivalentes de caixa e Aplicação financeira	717.838	1.024.991	778.463	1.223.414
Total do Passivo Circulante	1.221.811	1.295.160	1.058.157	998.406
Índice de Atividade				
Índice de Atividade de Giro do Ativo Total (5)	**0,18**	**0,17**	**0,12**	**0,10**
Receita operacional líquida	1.905.880	1.797.605	1.288.393	1.081.576
Total do Ativo	10.687.174	10.877.311	10.662.460	10.564.284
Índice de Prazo Médio de Estocagem – dias (6)	**NA**	**NA**	**NA**	**NA**
Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias (7)	81	106	157	149
Média contas a receber (período atual e anterior) - Circulante e Não circulante	431.841	522.158	553.647	442.336
Receita operacional líquida	1.905.880	1.797.605	1.288.393	1.081.576
Índice de Prazo Médio de Pagamento – dias (8)	**35**	**34**	**46**	**83**

Índice de Liquidez (em R$ mil, exceto índices)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021	2020
Média fornecedores (período atual e anterior) - Circulante e Não Circulante	41.231	44.506	50.918	84.708
Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos	(306.166)	(338.915)	(271.381)	(274.780)
Despesas administrativas – propriedades	(95.506)	(105.051)	(92.888)	(82.232)
Despesas de projetos (venda e locação)	(31.796)	(27.171)	(43.078)	(16.075)
Índice de Endividamento				
Índice de Endividamento Geral (9)	**0,36**	**0,39**	**0,40**	**0,41**
Total do Ativo	10.687.174	10.877.311	10.662.460	10.564.284
Total Passivo Circulante e Não Circulante	3.874.884	4.294.768	4.299.267	4.331.261
Índice de Grau de Endividamento (10)	**0,57**	**0,65**	**0,68**	**0,69**
Total Passivo Circulante e Não Circulante	3.874.884	4.294.768	4.299.267	4.331.261
Patrimônio Líquido	6.812.290	6.582.543	6.363.193	6.233.023
Índice de Composição de Endividamento (11)	**0,32**	**0,30**	**0,25**	**0,23**
Total do Passivo Circulante	1.221.811	1.295.160	1.058.157	998.406
Total Passivo Circulante e Não Circulante	3.874.884	4.294.768	4.299.267	4.331.261
Índice de Alavancagem Financeira (12)	**1,41 x**	**1,63 x**	**3,06 x**	**1,57 x**
Caixa e equivalentes de caixa e Aplicação financeira	717.838	1.024.991	778.463	1.223.414
Empréstimos e financiamentos - Circulante e Não Circulante	1.182.853	1.229.656	1.311.542	1.475.436
Obrigações por aquisição de bens - Circulante e Não Circulante	95.173	146.146	243.268	256.790
Debêntures - Circulante e Não Circulante	1.443.616	1.733.956	1.712.170	1.645.863
EBITDA (16)	1.419.177	1.275.254	812.571	1.370.249
Índice de Lucratividade				
Retorno sobre Ativo Total (em %) (13)	**13,28%**	**11,72%**	**7,62%**	**12,97%**
EBITDA (16)	1.419.177	1.275.254	812.571	1.370.249
Total do Ativo	10.687.174	10.877.311	10.662.460	10.564.284
Retorno sobre Patrimônio Líquido (em %) (14)	**20,83%**	**19,37%**	**12,77%**	**21,98%**
EBITDA (16)	1.419.177	1.275.254	812.571	1.370.249
Patrimônio Líquido	6.812.290	6.582.543	6.363.193	6.233.023
Margem Líquida (em %) (15)	**74,46%**	**70,94%**	**63,07%**	**126,69%**
EBITDA (16)	1.419.177	1.275.254	812.571	1.370.249
Receita operacional líquida	1.905.880	1.797.605	1.288.393	1.081.576

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

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

(3) *O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do ativo circulante e ativo não circulante consolidado da Devedora pelo (ii) total do passivo circulante e passivo não circulante consolidado da Devedora.*

(4) *O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras consolidado da Devedora pelo (ii) passivo circulante consolidado da Devedora.*

(5) *O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida consolidada da Devedora pelo total do ativo consolidado da Devedora.*

(6) *O índice de prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques (saldo de estoques consolidado da Devedora pelos (ii) custos dos produtos vendidos e serviços prestados consolidado da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias.*

(7) *O índice do prazo médio de recebimento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber (saldo de contas a receber de clientes consolidado da Devedora) pela (ii) receita líquida consolidada da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias.*

(8) *O índice do prazo médio de pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores em contas a pagar (saldo de fornecedores consolidado da Devedora) pelos (ii) custos e despesas dos produtos vendidos e serviços prestados consolidado da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias.*

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

(10) *O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante consolidado da Devedora pelo (ii) total do patrimônio líquido consolidado da Devedora.*

(11) *O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) total do passivo circulante consolidado da Devedora pelo (ii) resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante consolidado da Devedora.*

(12) *O índice de alavancagem financeira corresponde ao quociente da divisão da (i) soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e não circulante deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e aplicação financeira consolidado da Devedora, pelo (ii) EBITDA consolidado da Devedora.*

(13) *Retorno Ativo Total - corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA consolidado da Devedora pelo (ii) total do ativo total consolidado da Devedora.*

(14) *Retorno Patrimônio Líquido sobre EBITDA – corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA consolidado da Devedora pelo (ii) total do patrimônio líquido consolidado da Devedora.*

(15) *Margem Líquida - corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA consolidado da Devedora pela (ii) receita operacional líquida consolidada da Devedora.*

(16) *EBITDA - O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos sobre Renda Incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156/22 ("Resolução CVM 156"), derivada das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora e consiste no lucro líquido ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelos custos e despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é medida reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards ("IFRS"), emitidas pelo International Accounting Standard Board ("IASB"), não representa os fluxos de caixa dos períodos apresentados e não deve ser considerado, sozinho ou como substituto para o lucro (prejuízo) líquido, como indicador de desempenho operacional ou substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. Além disso, essa medida não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras Companhias.*

Capitalização da Devedora e Impactos da Captação de Recursos

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures consolidados circulantes e não circulantes e patrimônio líquido consolidado, e indicam **(i)** a posição em 30 de junho de 2023; e **(ii)** a posição ajustada para refletir os recursos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R$ 730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 Demonstrativo do custo da distribuição", na página 78 deste Prospecto:

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Efetivo	**Ajustado após Oferta(2)**
Informações Financeiras	*(em milhares de R$)*	
Passivo Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	123.358	123.358
Obrigações por Aquisição de Bens	80.789	80.789
Debêntures	346.756	346.756
Passivo Não Circulante		
Empréstimos e Financiamentos	1.059.495	1.059.495

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Efetivo	**Ajustado após Oferta(2)**
Informações Financeiras	*(em milhares de R$)*	
Obrigações por Aquisição de Bens	14.384	14.384
Debêntures	1.096.860	1.827.426
Total do Patrimônio Líquido	**6.812.290**	**6.812.290**
Total da Capitalização (1)	**9.533.932**	**10.264.498**

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures - circulante e não circulante com o patrimônio líquido da Devedora.

(2) Os saldos ajustados pela oferta foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos de R$730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção ““14.2 Demonstrativo do custo da distribuição”, na página 78 deste Prospecto) não terão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos seguintes índices: **(A) Índices de Atividade**: **(i)** Índice de Prazo Médio de Estocagem, **(ii)** Índice de Prazo Médio de Recebimento e **(iii)** Índice de Prazo Médio de Pagamento; **(B) Índices de Endividamento**: **(i)** índice de Alavancagem Financeira e **(C) Índices de Lucratividade**: **(i)** Retorno sobre Patrimônio Líquido e **(ii)** Margem Líquida.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão **(A) Índices de Liquidez**: **(i)** Capital Circulante Líquido, **(ii)** Índice de Liquidez Corrente, **(iii)** Índice de Liquidez Geral e **(iv)** Índice de Liquidez Imediata; **(B) Índices de Atividade**: **(i)** Índice de Atividade de Giro do Ativo Total; **(C) Índices de Endividamento**: **(i)** índice de Endividamento Geral, **(ii)** Índice de Grau de Endividamento e **(iii)** Índice de Composição de Endividamento; e **(D) Índices de Lucratividade**: **(i)** Retorno sobre Ativo Total.

Índices de Liquidez

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Índice Efetivo	**Ajustado após Oferta (5)**
Índices de Liquidez		
Total do ativo circulante	1.379.326	2.109.892
Total do passivo circulante	1.221.811	1.221.811
Capital Circulante Líquido (1)	**157.515**	**888.081**
Total do ativo circulante	1.379.326	1.379.326
Total do passivo circulante	1.221.811	1.952.377
Índice de Liquidez Corrente (2)	**1,13**	**0,71**
Total do ativo circulante	1.379.326	2.109.892
Total do ativo não circulante	9.307.848	9.307.848
Total do passivo circulante	1.221.811	1.221.811
Total do passivo Não circulante	2.653.073	3.383.639
Índice de Liquidez Geral (3)	**2,76**	**2,48**
Caixa e equivalentes de caixa	697.035	1.427.601
Aplicação financeira	20.803	20.803
Total do passivo circulante	1.221.811	1.221.811
Índice de Liquidez Imediata (4)	**0,59**	**1,19**

(1) *O capital circulante líquido corresponde ao total do ativo circulante consolidado da Devedora em 30 de junho de 2023, subtraído do total do passivo circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.*

(2) *O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do total do ativo circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo total do passivo circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.*

(3) *O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do ativo circulante e ativo não circulante consolidado em 30 de junho de 2023 da Devedora pelo (ii) total do passivo circulante e passivo não circulante consolidado em 30 de junho de 2023 da Devedora.*

(4) *O índice de liquidez imediata corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras consolidadas em 30 de junho de 2023 da Devedora pelo (ii) passivo circulante consolidado em 30 de junho de 2023 da Devedora.*

(5) *Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos de R$ 730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).*

Índice de Atividade

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Índice Efetivo	**Ajustado após Oferta(5)**
Índices de Atividade		
Receita Operacional Líquida (12 meses) (*)	1.905.880	1.905.880
Total do Ativo	10.687.174	11.417.740
Índice de Atividade de Giro do Ativo Total (1)	**0,18**	**0,17**
Índice de Prazo Médio de Estocagem – dias (2)	**NA**	**NA**
Contas a Receber no circulante em 30/06/2023	370.617	370.617
Contas a Receber no não circulante em 30/06/2023	11.892	11.892
Contas a Receber no circulante em 30/06/2022	431.365	431.365
Contas a Receber no não circulante em 30/06/2022	27.638	27.638
Saldo médio de Contas a Receber	420.756	420.756
Receita Operacional Líquida	1.905.880	1.905.880
Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias (3)	**81**	**81**
Fornecedores circulante e não circulante em 30/06/2023	42.490	42.490
Fornecedores circulante e não circulante em 30/06/2022	41.604	41.604
Saldo médio de fornecedores em Contas a Pagar(**)	42.047	42.047
Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos 12M (6)	306.166	306.166
Despesas de propriedades 12M (7)	95.506	95.506
Despesas de projetos para locação 12M (8)	3.244	3.244
Despesas de projetos para venda 12M (9)	28.552	28.552
Custos e despesas dos produtos vendidos e serviços prestados 12M (10)	433.468	433.468
Índice de Prazo Médio de Pagamento – dias (4)	**35**	**35**

(1) *O índice de atividade de giro do ativo total corresponde ao quociente da divisão da receita operacional líquida no período de 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo total do ativo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.*

(2) *O índice de prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de estoques (saldo de estoques em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora) pelos (ii) custos dos produtos vendidos e serviços prestados no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2023.*

(3) *O índice do prazo médio de recebimento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de contas a receber (saldo de contas a receber de clientes em 30 de junho de 2023 e 30 de junho de 2022 consolidado da Devedora) pela (ii) receita líquida no período 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023.*

(4) O índice do prazo médio de pagamento corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio de fornecedores em contas a pagar (saldo de fornecedores em 30 de junho de 2023 e 30 de junho de 2022 consolidado da Devedora) pelos (ii) custos e despesas dos produtos vendidos e serviços prestados no período de período 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023.

(5) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos de R$ 730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

(6) Os Custos dos serviços prestados e imóveis vendidos 12M no valor de R$ 306.166 correspondem a somatória de R$ 338.915 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R$ 175.924 referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, e adicionado R$ 143.175 referente aos primeiros seis meses terminados em 30 de junho de 2023.

(7) As Despesas de propriedades 12M no valor de R$ 95.506 correspondem a somatória de R$ 105.051 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R$ 53.238 referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, e adicionado R$ 43.693 referente aos primeiros seis meses terminados em 30 de junho de 2023.

(8) As Despesas de projetos de locação 12M no valor de R$ 3.244 correspondem a somatória de R$ 2.591 referente exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R$ 1.367 referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, e adicionado R$ 2.020 referente aos primeiros seis meses terminados em 30 de junho de 2023.

(9) As Despesas de projetos para venda 12M no valor de R$ 28.552 correspondem a somatória de R$ 24.580 referente exercício findo em 31 de dezembro de 2022, subtraído de R$ 7.639 referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, e adicionado R$ 11.611 referente aos primeiros seis meses terminados em 30 de junho de 2023.

(10) Os Custos e despesas dos produtos vendidos e serviços prestados 12M no valor de R$ 433.468 correspondem a somatória de Custo dos serviços prestados e imóveis vendidos 12M, Despesas de propriedades 12M, Despesas de projetos de locação 12M e Despesas de projetos para venda 12M.

(*) Receita Operacional Líquida (12 meses) corresponde a receita operacional líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 (R$952.408 mil) somado a receita operacional líquida do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R$1.797.605 mil) menos a receita operacional líquida do período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 (R$ 844.133 mil).

(**) Saldo médio de fornecedores em Contas a Pagar corresponde ao resultado da média das Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023 e as Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2022

Índice de Endividamento

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Índice Efetivo	**Ajustado após Oferta (5)**
Total passivo circulante	1.221.811	1.211.811
Total passivo não circulante	2.653.073	3.383.639
Total do Ativo	10.687.174	11.417.740
Índice de Endividamento Geral (1)	**36,26%**	**40,34%**
Total passivo circulante	1.221.811	1.211.811
Total passivo não circulante	2.653.073	3.383.639
Total patrimônio líquido	6.812.290	6.812.290
Índice de Grau de Endividamento (2)	**0,57**	**0,68**
Total Passivo Circulante	1.221.811	1.221.811
Total Passivo não Circulante	2.653.073	3.383.639
Passivo Circulante e Passivo não Circulante	3.874.884	4.605.450
Índice de Composição de Endividamento (em %) (3)	**31,53%**	**26,53%**
Empréstimos e Financiamentos no Passivo Circulante	123.358	123.358
Obrigações por Aquisição de Bens no Passivo Circulante	80.789	80.789
Debêntures no Passivo Circulante	346.756	346.756
Empréstimos e Financiamentos no Passivo não Circulante	1.059.495	1.059.495
Obrigações por Aquisição de Bens no Passivo não Circulante	14.384	14.384

Em 30 de junho de 2023 (valores apresentados em milhares reais, exceto pelos índices)		
	Índice Efetivo	**Ajustado após Oferta (5)**
Debêntures no Passivo não Circulante	1.096.860	1.827.426
Caixa e Equivalentes de Caixa	697.035	1.427.601
Aplicação Financeira	20.803	20.803
Endividamento Líquido	2.003.804	2.003.804
EBITDA 12 meses	1.419.177	1.419.177
Índice de Alavancagem Financeira (4)	**1,41 x**	**1,41 x**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo (ii) total do ativo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(2) O índice de grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo (ii) total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(3) O índice de composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão do (i) total do passivo circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo (ii) resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(4) O índice de alavancagem financeira corresponde ao quociente da divisão da (i) soma dos empréstimos e financiamentos, obrigações por aquisição de bens e debêntures no circulante e não circulante deduzidos do caixa e equivalentes de caixa e aplicação financeira, em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora, pelo (ii) EBITDA 12 meses findo em 30 de junho de 2023.

(5) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos de R$ 730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

Índice de Lucratividade

Em 30 de junho de 2023		
	Índice Efetivo	**Ajustado após Oferta(4)**
EBITDA 12 meses	1.419.177	1.419.177
Total do ativo	10.687.174	11.417.740
Retorno sobre Ativo Total (em %) (1)	**13,28%**	**12,43%**
EBITDA 12 meses	1.419.177	1.419.177
Total do patrimônio líquido	6.812.290	6.812.290
Retorno sobre Patrimônio Líquido (em %) (2)	**20,83%**	**20,83%**
EBITDA 12 meses	1.419.177	1.419.177
Receita operacional líquida (12 meses)	1.905.880	1.905.880
Margem Líquida (em %) (3)	**74,46%**	**74,46%**

(1) Retorno Ativo Total - corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA 12 meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo (ii) total do ativo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(2) Retorno Patrimônio Líquido sobre EBITDA (12 meses) – corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA 12 meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pelo (ii) total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(3) Margem Líquida - corresponde ao quociente da divisão do (i) EBITDA 12 meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora pela (ii) receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 30 de junho de 2023 consolidado da Devedora.

(4) Os saldos ajustados pela Oferta foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, sendo recursos de R$ 730.565.595,54 (setecentos e trinta milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos).

ANEXOS

ANEXO I	ATA DA RCA DA SECURITIZADORA
ANEXO II	ATA DA RCA DA DEVEDORA
ANEXO III	ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO IV	ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA
ANEXO V	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO VI	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO IX	SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60
ANEXO X	RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA RCA DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F677DF87-5CE6-4957-BAF2-9825C4C41C5B

JUCESP
27 01 23

JUCESP PROTOCOLO
0.178.983/23-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 17 DE JANEIRO DE 2023

1. **Data e Horário e Local**: Em 17 de janeiro de 2023, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença**: Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").

3. **Mesa**: Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

5. **Deliberações**: Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: F677DF87-5CE6-4957-BAF2-9825140C41C5B

JUCESP
27 01 23

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R$ 80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R$54.214.186.476,63 (cinquenta e quatro bilhões, duzentos e quatorze milhões, cento e oitenta e seis mil quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e três centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3 Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, que no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

Em relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20° TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: F677DF87-5CE6-4957-BAF2-9825140C41C5B

JUCESP
27 01 23

São Paulo, 17 de janeiro de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
13
27 JAN 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
43.342/23-1
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

JUCESP
27.01.23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F677DF875CE64957BAF2982514C41C5B
Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: RCA 17.01.2023 - Limite Global - R160 v.assinatura.pdf
área responsável: jurídico
Deal ID - Hubspot:
Fee Coordenação Liquido:
Fee Gestão Liquido:
Fee Estruturação Liquido:
Fee Emissão Liquido:
Valor:
Envelope fonte:
Documentar páginas: 3
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Paulo Henrique Resende Coutinho
Rua Tabapuã, 1123, 21º Andar
São Paulo, SP 04111-010
paulo.coutinho@virgo.inc
Endereço IP: 177.32.242.94

Rastreamento de registros

Status: Original
17/01/2023 10:39:35

Portador: Paulo Henrique Resende Coutinho
paulo.coutinho@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Andressa Scerni
andressa.scerni@virgo.inc
Advogada
Isec Securitizadora S.A.
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC OAB G3
CPF do signatário: 99944200204
Cargo do Signatário: Secretária

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:
F356CF05ECFC46C...

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada
Usando endereço IP: 177.170.150.83

Registro de hora e data

Enviado: 17/01/2023 10:47:38
Visualizado: 17/01/2023 12:32:57
Assinado: 17/01/2023 12:34:16

Carla Quaglio
carla.evangelista@virgo.inc
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 39724284808
Cargo do Signatário: Conselheira

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 03/08/2021 16:00:04
ID: 8b4afa4a-f188-4056-b7d9-9be0e372c177

DocuSigned by:
Carla Quaglio
24C520756D0046F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 191.209.53.200

Enviado: 17/01/2023 12:34:20
Visualizado: 17/01/2023 15:16:49
Assinado: 17/01/2023 15:25:14

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Daniel Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 35326149877 Cargo do Signatário: Conselheiro **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 25/06/2021 16:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc	DocuSigned by: Daniel Magalhães 70138BADDE2D44D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.50.8.58	Enviado: 17/01/2023 12:34:19 Visualizado: 17/01/2023 12:36:49 Assinado: 17/01/2023 15:17:22
Ivo Kos ivo@virgo.inc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 28271001850 Cargo do Signatário: Conselheiro **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 22/08/2022 15:14:43 ID: c0a2fd60-946e-4b6c-8597-a2d016425127	DocuSigned by: Ivo Kos 041FE4632B0D436... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.19.69.212	Enviado: 17/01/2023 12:34:19 Reenviado: 20/01/2023 13:19:08 Visualizado: 20/01/2023 17:37:31 Assinado: 20/01/2023 17:38:07

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	17/01/2023 10:47:38
Entrega certificada	Segurança verificada	20/01/2023 17:37:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	20/01/2023 17:38:07
Concluído	Segurança verificada	20/01/2023 17:38:09

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Mayara Jackeline Dias Batista, em quarta-feira, 1 de fevereiro de 2023 16:45:31 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DA RCA DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 07.816.890/0001-53
NIRE 33.3.0027840-1
Companhia Aberta

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 18 DE OUTUBRO DE 2023

1. Data, hora e local: No dia 18 de outubro de 2023, às 14:00 horas, na sede da **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Companhia"), na Avenida das Américas nº 4.200, Bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

2. Convocação e Presença: Foi dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. Mesa: Presidente: Sr. José Isaac Peres; Secretária: Sra. Fernanda Pitella Landau Remy.

4. Ordem do dia: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) Análise e deliberação sobre a realização da 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Companhia, no valor total de, inicialmente, R$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "Debêntures DI I", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "Debêntures DI II" e as Debêntures da 3ª (terceira) série, "Debêntures Pré", com as características previstas nas deliberações descritas no item 5 abaixo;

(ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos, inclusive aditamentos, dentre os quais o aditamento à Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), necessários à emissão das Debêntures e dos CRI (conforme abaixo definidos) de emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Debenturista" ou "Securitizadora"), que serão emitidos como lastro nas Debêntures, sendo que referidos CRI de emissão da Securitizadora serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito automático, sem análise prévia, destinada aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores" ou "Público Alvo", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares dos CRI"), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b) da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta dos CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente), incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos e eventuais aditamentos: **(a)** o "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie*

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia *e* a Debenturista; *e* **(b)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*" ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e as instituições intermediárias da Oferta dos CRI ("Coordenadores");

(iii) Análise e deliberação para autorizar a Diretoria da Companhia e eventuais procuradores a **(a)** negociar os termos e condições finais de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização (conforme abaixo definido), aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, inclusive para determinação de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de eventuais Debêntures que não forem integralizadas, procurações e contratos com os prestadores de serviço necessários à emissão das Debêntures e Oferta dos CRI; **(b)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, os assessores legais, os Coordenadores, a agência de classificação de risco dos CRI e da Companhia, o banco liquidante, a instituição custodiante, o escriturador dos CRI, o escriturador das Debêntures, os auditores independentes, entre outros;

(iv) Autorização para a Diretoria e demais representantes legais da Companhia, inclusive procuradores, contratar operação de *swap* de taxa de juros sobre o volume total das Debêntures Pré ("Contratação *Swap*"), bem como celebrar todos os documentos, inclusive aditamentos, e praticar todos os atos necessários à realização da Contratação *Swap*; e

(v) A ratificação dos atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia, inclusive procuradores, em consonância com as ordens do dia acima.

5. Deliberações: Os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer reservas, os seguintes assuntos:

5.1. Aprovar a realização da Emissão, de forma que as Debêntures terão as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:

(a) **Número da Emissão:** As Debêntures representam a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Companhia;

(b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

definida) ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Escritura de Emissão;

(c) **Quantidade:** Serão emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, nos termos da Escritura de Emissão. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Opção de Lote Adicional"), no âmbito da emissão dos CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas na Escritura de Emissão, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Companhia ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI ou assembleia geral de Debenturista, observada a quantidade mínima de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, correspondente a R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo"). O aditamento a Escritura de Emissão deverá ser arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA");

(d) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(e) **Séries:** A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista no item (c) acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(f) **Vinculação aos CRI:** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão, em 3 (três) séries, da Securitizadora ("CRI",

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "CRI DI I", os CRI da 2ª (segunda) série, "CRI DI II" (em conjunto com os CRI DI I, "CRI DI"), e os CRI da 3ª (terceira) série, "CRI Pré"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização");

(g) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures ("Escriturador");

(h) **Conversibilidade:** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;

(i) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência;

(j) **Destinação dos Recursos:** Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme abaixo definidos) e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão e, consequentemente, de resgate e/ou amortização dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Companhia com a Emissão serão destinados pela Companhia, em sua integralidade, diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("Controladas") em que aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures ("Sociedades"), **(1)** até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou **(2)** até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Companhia e as obrigações do agente fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ("Custos e Despesas Destinação") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários a serem descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Destinação"); e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas predeterminados ("Custos e Despesas Reembolso") diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários a serem descritos na Escritura de Emissão, já incorridos

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

pela Companhia ou pelas Sociedades, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta ("Empreendimentos Reembolso" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "Empreendimentos Lastro"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto na Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");

(k) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão");

(l) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures DI I será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures DI I"); **(ii)** Debêntures DI II será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures DI II") e **(iii)** Debêntures Pré será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures Pré" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I e a Data de Vencimento das Debêntures DI II, "Datas de Vencimento");

(m) **Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos a ser descrito na Escritura de Emissão;

(n) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;

(o) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ("Taxa Teto DI I"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

(exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI I"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 106% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Taxa Teto DI II"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures DI II"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("Taxa Teto Pré" e, em conjunto com a Taxa Teto DI I e a Taxa Teto DI II, "Taxas Teto"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Pré" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I e a Remuneração das Debêntures DI II, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

(p) **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*):** Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição (i) do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding; (ii) da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitada às Taxa Teto; e (iii) do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCERJA, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de Titulares dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

(q) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão;

(r) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins da Escritura de Emissão, "**Dia Útil**" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

(s) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");

(t) **Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei 6.385, e a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, conforme previsto na Escritura de Emissão;

(u) **Negociação:** As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos do escriturador das Debêntures;

(v) **Preço de Integralização e Forma de Integralização:** As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante da Escritura de Emissão. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira Data de Integralização, em

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma a ser prevista na Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("Preço de Integralização"). O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão;

(w) **Vencimento Antecipado:** Observados os termos e condições a serem estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, podendo o Debenturista exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, observados os eventos de vencimento antecipado automático e não automático a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, e os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Inadimplemento");

(x) **Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos:** Sem prejuízo do disposto no item (y) abaixo e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, independentemente da vontade da Debenturista, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de tributos de responsabilidade da Companhia prevista na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos demais documentos da Oferta, caso aplicáveis ("Valor

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos"), e sem qualquer prêmio, observados os termo e condições a serem previstos na Escritura de Emissão;

(y) **Resgate Antecipado Facultativo:** Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a qualquer tempo a partir das datas a serem previstas na Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("Resgate Antecipado Facultativo"). O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("Data do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio aplicável para cada uma das séries, conforme indicado na Escritura de Emissão, ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme aplicável, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada o disposto na Escritura de Emissão, conforme fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo serão estabelecidos na Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios;

(z) **Amortização Extraordinária Facultativa:** Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá, a qualquer tempo a partir das datas a serem previstas na Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Data da Amortização Extraordinária"), acrescida de prêmio aplicável para cada uma das séries, conforme indicado na Escritura de Emissão, ao ano *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão. Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa Antecipado Facultativo serão estabelecidos na Escritura de Emissão. Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré será o valor indicado no item **(i)** ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: **(a)** da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à duration remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios;

(aa) **Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos a seguir ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado"). Caso a Companhia tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures da respectiva

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

série, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma a se prevista na Escritura de Emissão) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual poderá não ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver. Os demais termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão estabelecidos na Escritura de Emissão;

(bb) **Aquisição Facultativa:** A Companhia não poderá adquirir Debêntures em circulação; e

(cc) **Demais características da Emissão:** As demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Aprovar a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos, inclusive aditamentos, dentre os quais o aditamento à Escritura de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, necessários à Emissão e a Oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes contratos e eventuais aditamentos: a Escritura de Emissão e o Contrato de Distribuição.

5.3. Aprovar a autorização para que a Diretoria da Companhia e eventuais procuradores possam **(a)** negociar os termos e condições finais de todos os documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização e seus eventuais aditamentos, incluindo obrigações da Companhia, eventos de inadimplemento, condições de resgate antecipado, amortização extraordinária e vencimento antecipado das Debêntures e declarações a serem prestadas, bem como celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, que ainda não tenham sido praticados ou celebrados, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, aditamentos aos referidos instrumentos e demais instrumentos relacionados, inclusive para determinação de taxa de juros das Debêntures e cancelamento de Debêntures que não forem integralizadas, procurações e contratos com os prestadores de serviço necessários à emissão das Debêntures e Oferta dos CRI; **(b)** contratar os prestadores de serviços relativos à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, os assessores legais, os Coordenadores, a agência de classificação de risco dos CRI e da Companhia, o banco liquidante, o instituição custodiante, o escriturador dos CRI, o escriturador das Debêntures, o custodiante, os auditores independentes, entre outros.

5.4. Autorizar a Diretoria e demais representantes legais da Companhia, inclusive procuradores, a realizar a Contratação *Swap*, bem como celebrar todos os documentos, inclusive aditamentos, e praticar todos os atos necessários à realização da Contratação *Swap*.

DocuSign Envelope ID: 51F44C92-40AD-4868-A9D6-C7E16142FA5A

5.5 Ratificar todos os atos praticados pela Diretoria e demais representantes legais da Companhia, inclusive procuradores, em consonância com as deliberações acima.

6. Encerramento, Lavratura e Aprovação da Ata: Nada mais havendo a ser tratado, foi a presente ata aprovada nos termos do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia e devidamente assinada pelos membros do Conselho de Administração presentes, via assinatura digital. Assinaturas: Mesa: Presidente: José Isaac Peres; Secretária: Fernanda Pitella Landau Remy. Membros do Conselho de Administração: José Isaac Peres, José Paulo Ferraz do Amaral, Eduardo Kaminitz Peres, Ana Paula Kaminitz Peres, Gustavo Henrique de Barroso Franco, John Michael Sullivan e Cintia Vannucci Vaz Guimarães.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2023.

DocuSigned by:
Fernanda Pitella Landau Remy
35559FBE689B4EF...

Fernanda Pitella Landau Remy
Secretária

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-6FFC2F49E756

JUCESP 19 09 23

JUCESP PROTOCOLO
2.508.644/23-7

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2023

1. **Data e Horário e Local:** Em 30 de agosto de 2023, às 09:00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença:** Dispensada em virtude da presença da acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto, conforme dispõe o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A").

3. **Mesa: Sr. Daniel Monteiro Coelho de Magalhães,** Presidente; e **Andressa Maciel Scerni**, Secretária.

4. **Ordem do Dia: (i)** Alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, a fim de que seja alterado o endereço da sede da companhia; e **(ii)** uma vez aprovado o item anterior, consolidar o Estatuto Social da Companhia.

5. **Deliberações:** A acionista delibera, inicialmente, pela lavratura desta ata em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

5.1. Com relação ao item **(i)** da ordem do dia, foi aprovada a alteração do artigo 2º do Estatuto Social da Companhia, a fim de que seja alterado o endereço da sede da companhia de Rua Tabapuã, nº 1.123, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900.

5.1.1 Em decorrência da aprovação do item acima, passa o artigo 2º do Estatuto Social da Companhia a vigorar com a seguinte redação:

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 09 23

ARTIGO 2º. *A Companhia tem sede e foro na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.*

5.2 Com relação ao item **(i)** da ordem do dia, aprovadas as alterações acima, a única acionista resolve aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, na forma do **Anexo A** da presente Ata.

6. **<u>Encerramento, Lavratura, Aprovação e Assinatura:</u>** Foi autorizado, ainda, pelos presentes, a publicação desta ata nos jornais obrigatórios na forma de extrato, sem a publicação de anexos. Nada mais havendo a tratar, o Presidente da Assembleia suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada pelo Presidente, pela Secretária e única acionista presente.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Acionista

VIRGO HOLDING S.A

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
374.812/23-8

JUCESP 04 19 SET 2023

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-6FFC2649E756

ANEXO A

ESTATUTO SOCIAL DA
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

ARTIGO 1º. A Companhia, sociedade por ações, operará sob a denominação de Virgo Companhia de Securitização e reger-se-á pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2º. A Companhia tem sede e foro na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05501-900, e poderá abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios administrativos ou quaisquer representações em qualquer localidade do país ou no exterior.

ARTIGO 3º. A Companhia tem por objeto social: (a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, do agronegócio, financeiros e quaisquer outros, passíveis de securitização; (b) a emissão, colocação e distribuição, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, observados os procedimentos estabelecidos pelos normativos aplicáveis (c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários, créditos do agronegócio e todos os demais, emissões de CRI e CRA e demais Certificados de Recebíveis; e (d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio e de seus Certificados de Recebíveis, quando assim permitido.

Parágrafo Único – Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: (a) a aquisição de créditos (imobiliários, do agronegócio e dos demais tipos); (b) gestão e administração de créditos imobiliários, do agronegócio, e dos demais tipos, próprios ou de terceiros; (c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários de títulos de crédito do agronegócio e dos demais tipos; (d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no mercado financeiro e de capitais; (e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos de suas emissões; e (g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

ARTIGO 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-6FFC2E49E756

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

ARTIGO 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R$35.536.642,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido 35.536.642 (trinta e cinco milhões, quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com direito a voto.

ARTIGO 6º. Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo Único – As ações são indivisíveis perante a Companhia.

ARTIGO 7º. Os acionistas poderão, a qualquer momento, deliberar a emissão de ações preferenciais.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 8º Os acionistas deverão reunir-se em Assembleia Geral da Companhia, ordinariamente, uma vez ao ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre e na medida que o interesse social da Companhia exigir.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentalizadas em ata única.

ARTIGO 9º A Assembleia Geral será convocada por qualquer acionista da Companhia com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, acompanhada de todos e quaisquer documentos que devam ser analisados ou aprovados na Assembleia ou que sirvam de fundamento para as deliberações a serem tomadas, sem prejuízo das demais formalidades aplicáveis.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Estatuto Social ou na legislação aplicável, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os acionistas.

ARTIGO 10. Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

terços) do capital social com direito de voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Único – Os acionistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador constituído nos termos da lei aplicável.

ARTIGO 11. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas observados os quóruns da Lei n° 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), salvo se quórum maior for estabelecido neste Estatuto Social.

ARTIGO 12. Dependerão da deliberação dos acionistas as seguintes matérias, sem prejuízo de outras previstas neste Estatuto Social e que deverão ser objeto de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) do capital social votante:

i. alteração do Estatuto Social;
ii. fusão, cisão, incorporação ou transformação do tipo societário da Companhia;
iii. autorização para requerer a falência da Companhia, bem como sua recuperação judicial e extrajudicial;
iv. dissolução, liquidação ou extinção da Companhia;
v. partilha do acervo social da Companhia em caso de liquidação;
vi. redução e aumento do capital da Companhia;
vii. para fixar-se ou alterar-se a remuneração dos administradores da Companhia;
viii. alteração da política de distribuição de dividendos prevista no Estatuto Social, bem como autorização para pagamento de juros sobre capital próprio; e
ix. ingresso de novos acionistas na Companhia.

Parágrafo Único - Todos os acionistas deverão exercer o seu direito de voto nas Assembleias Gerais, de forma a cumprir o disposto neste Capítulo. Votos proferidos em violação ao disposto neste Estatuto Social serão desconsiderados pelo Presidente da Assembleia Geral correspondente

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O mandato dos conselheiros e diretores da Companhia será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

Parágrafo Único - Os acionistas poderão optar, a qualquer tempo, por não eleger todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, e referida decisão não será entendida ou interpretada como renúncia de tal direito.

Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração será composto por 3 (três) membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo por deliberação dos acionistas, por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Os Conselheiros eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo - A deliberação das matérias abaixo relacionadas é de competência exclusiva do Conselho de Administração, mediante a celebração de Reunião do Conselho de Administração da Companhia:

i. fixação da orientação geral dos negócios e do planejamento estratégico da Companhia;

ii. eleição e destituição dos Diretores da Companhia;

iii. manifestação prévia sobre o relatório da administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras do exercício, bem como exame dos balancetes mensais;

iv. proposta de criação de nova classe ou espécie de ações, bem como mudanças nas características das ações existentes;

v. aprovação do orçamento anual e/ou quaisquer modificações;

vi. aprovação da contratação, destituição ou substituição de auditores independentes da Companhia;

vii. proposta do plano anual de negócios da Companhia ou sua modificação, a ser encaminhada à Assembleia Geral.; e

viii. a prestação de quaisquer garantias ou a concessão de qualquer mútuo ou financiamento pela Companhia.

Parágrafo Terceiro – As Reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Conselheiros eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Quarto – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas pela maioria dos votos dos Conselheiros e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 09 23

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração da Companhia terá plena competência para deliberar sobre todas as matérias que não forem de exclusiva competência da Assembleia Geral, conforme estabelecidas pelo presente Estatuto Social ou por lei.

Diretoria

Artigo 15: A Diretoria será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 08 (oito) Diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Relação com os Investidores, 1 (um) Diretor de Securitização, 1 (um) Diretor de Controles Internos, 1 (um) Diretor de Distribuição, 1 (um) Diretor de Compliance, 1 (um) Diretor de Tecnologia e 1 (um) Diretor Financeiro, sendo permitido o acúmulo de funções pelo (s) Diretor(es), salvo pelo Diretor de Compliance que não poderá acumular funções

Parágrafo Primeiro – Os Diretores eleitos tomarão posse de seus cargos mediante a assinatura de seus respectivos termos de posse.

Parágrafo Segundo – Os Diretores ficarão dispensados de prestar caução.

Parágrafo Terceiro – A representação ativa e passiva da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, competirá ao (i) Diretor Presidente em conjunto com qualquer 1 (um) Diretor, (ii) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, (iii) qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou ainda (iv) 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B, observado o disposto abaixo:

(a) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) incumbirão e serão obrigatoriamente praticados pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro Diretor;

(b) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto;

(c) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer 1 (um) Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador;

(d) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por 2 (dois) Diretores em conjunto, por qualquer 1 (um) Diretor

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 09 23

em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por qualquer 1 (um) Procurador de Classe A em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador de Classe B.

Parágrafo Quarto – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com qualquer 1 (um) Procurador, ou por 1 (um) Procurador Classe A em conjunto com 1 (um) Procurador Classe B.

Parágrafo Quinto – Nos atos de constituição de procuradores, a Companhia deverá ser sempre representada por 02 (dois) Diretores, em conjunto; sendo um deles, necessariamente, o Diretor Presidente ou o Diretor de Compliance. As procurações deverão, ainda, conter prazo de validade não superior a 1 (um) ano, com exceção daquelas para fins judiciais e que poderão ser outorgadas por prazo indeterminado, além da descrição específica dos poderes conferidos. Os Diretores deverão manter, na sede social, uma relação atualizada das procurações em vigor, outorgadas pela Companhia.

Parágrafo Sexto – Compete à Diretoria o levantamento do balanço geral, das demonstrações de resultado e dos relatórios da administração, bem como a submissão de tais informações para manifestação e aprovação pela Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – As Reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas na presença de todos os Diretores eleitos, caso em que, independerá de convocação.

Parágrafo Oitavo – As deliberações das Reuniões da Diretoria serão tomadas pela maioria dos votos dos Diretores e serão registradas no Livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Parágrafo Nono – Quaisquer atos estranhos ao objeto social e aos negócios da Companhia praticados por qualquer Diretor, procurador ou empregado da Companhia, como, por exemplo, outorga de avais, fianças, endossos e outras garantias, deverão ser previamente autorizados pela Assembleia Geral, sob pena de nulidade absoluta.

Parágrafo Décimo – A remuneração global dos Diretores será estabelecida na reunião de Conselho de Administração que os eleger.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 OUT 22

Conselho Fiscal

Artigo 16. A Companhia poderá instituir um Conselho Fiscal se assim julgar necessário.

CAPÍTULO V
EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 17. O exercício social iniciar-se-á no dia 1º de janeiro de cada ano e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano. Ao final de cada exercício social, serão levantados pela Diretoria o balanço geral, as demonstrações de resultado e os relatórios da administração.

Artigo 18. Os lucros apurados em cada exercício terão o destino que a Assembleia Geral lhes der, conforme recomendação da Diretoria, depois de ouvido o Conselho Fiscal, quando em funcionamento, e depois de feitas as deduções determinadas em Lei.

Artigo 19. A Companhia poderá pagar juros sobre capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 20. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, e a Assembleia Geral poderá declarar dividendos e/ou juros sobre capital próprio com base em tais balanços ou balancetes, observados este Estatuto Social e a legislação aplicável.

CAPÍTULO VI
REEMBOLSO

Artigo 21. O reembolso, nos casos previstos em lei, será efetivado por valor igual ao do valor patrimonial líquido das ações da Companhia, apurado de acordo as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 22. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23. Ocorrendo a separação ou divórcio de qualquer acionista, e sendo necessário efetuar a partilha das ações de emissão da Companhia de que tal acionista seja titular, o cônjuge não integrante da Companhia não poderá, nessas circunstâncias, nela ingressar.

DocuSign Envelope ID: 567A9C67-1B45-446A-9E39-5FFC2F49E756

JUCESP
19 09 23

Artigo 24. Os casos omissos neste Estatuto Social serão regulados pela Lei nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 25. Os acionistas, antes de instaurarem qualquer procedimento litigioso contra outro acionista em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social, deverão, em 30 (trinta) dias contados da primeira notificação por escrito enviada por qualquer acionista a outro neste sentido, utilizar a boa-fé para negociar um acordo acerca de tal assunto, sem prejuízo do disposto no Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Único – Na hipótese de os acionistas não serem capazes de solucionar o assunto conforme o disposto no Artigo 25 acima, os acionistas elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para analisar quaisquer controvérsias em relação a qualquer assunto ou desacordo decorrente deste Estatuto Social.

***

JUCESP
19.09.23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 567A9C671B45446A9E395FFC2F49E756 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: AGE 30.08.2023 - VIRGO - Alteração de Endereço - v.final.pdf

área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Liquido:

Fee Gestão Liquido:

Fee Estruturação Liquido:

Fee Emissão Liquido:

Valor:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 10 Assinaturas: 4 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Andressa Scerni

Assinatura guiada: Ativado Rua Tabapuã, 1123, 21° Andar

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado São Paulo, SP 04111-010

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) andressa.scerni@virgo.inc

Endereço IP: 177.63.216.17

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Andressa Scerni Local: DocuSign

01/09/2023 12:38:00 andressa.scerni@virgo.inc

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Andressa Scerni andressa.scerni@virgo.inc Advogada Isec Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: F356CF85ECF048C... Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 187.35.186.53	Enviado: 01/09/2023 12:39:44 Visualizado: 05/09/2023 14:22:39 Assinado: 05/09/2023 14:23:17
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 25/06/2021 12:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc	DocuSigned by: Daniel Monteiro Coelho de Magalhães 7013B9AD0E2D44D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.207.105.134	Enviado: 01/09/2023 12:39:44 Visualizado: 04/09/2023 04:25:11 Assinado: 04/09/2023 04:44:52
Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer olavo.meyer@virgo.inc Diretor Virgo Companhia de Securitização Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5	DocuSigned by: Olavo Nigel Saptchenko Arfelli Meyer B05B3427B6464E2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.205.194.117	Enviado: 01/09/2023 12:39:45 Visualizado: 01/09/2023 16:28:05 Assinado: 01/09/2023 16:28:50

JUCESP
19 09 23

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico Não oferecido através do DocuSign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01/09/2023 12:39:45
Entrega certificada	Segurança verificada	01/09/2023 16:28:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/09/2023 16:28:50
Concluído	Segurança verificada	05/09/2023 14:23:17

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

19/09/23

JUCESP

Declaração

Eu, DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES, portador da Cédula de Identidade nº 44.997.520, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 353.261.498-77, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Gerivatiba, 207, 16º-CJ. 162, Butanta, SP, São Paulo, CEP 05501-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
7013B9AD0E2D44D...

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES

RG: 44.997.520

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Diário Oficial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico
19 09 23
JUCESP

Declaração

Eu, DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES, portador da Cédula de Identidade nº 44.997.520, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 353.261.498-77, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Gerivatiba, 207, 16º-CJ. 162, Butanta, SP, São Paulo, CEP 05501-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

DocuSigned by:
Daniel Magalhães
7013B9A00E2D44D...

DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES

RG: 44.997.520

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

JUCESP
19 09 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FD823D231BF74AF68373D02B0CE59210 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO - AGE 30.08.23 - declaração.pdf, VIRG...

área responsável: jurídico

Deal ID - Hubspot:

Fee Coordenação Liquido:

Fee Gestão Liquido:

Fee Estruturação Liquido:

Fee Emissão Liquido:

Valor:

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 5

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Maria Emilia Curci Chacon Ruiz
Rua Tabapuã, 1123, 21° Andar
São Paulo, SP 04111-010
maria.curci@virgo.inc
Endereço IP: 186.204.62.57

Rastreamento de registros

Status: Original
11/09/2023 13:32:01

Portador: Maria Emilia Curci Chacon Ruiz
maria.curci@virgo.inc

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Daniel Magalhães daniel@virgo.inc Diretor virgo companhia de securitizacao Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	DocuSigned by: Daniel Magalhães 7013B9AD0E2D440...	Enviado: 11/09/2023 14:05:10 Visualizado: 11/09/2023 14:06:59 Assinado: 11/09/2023 14:07:10
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/06/2021 16:25:45 ID: 0e50f9d0-1166-4134-83db-d461c960f3bc	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 67.159.247.70 Assinado com o uso do celular	

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Andressa Scerni andressa.scerni@virgo.inc Advogada Isec Securitizadora S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional)	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Monitoramento monitoramento@virgo.inc Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09
Paulo Henrique Resende Coutinho paulo.coutinho@virgo.inc Estagiário de Legal & Compliance Virgo Companhia de Securitização Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 11/09/2023 14:05:09

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	11/09/2023 14:05:09
Entrega certificada	Segurança verificada	11/09/2023 14:06:59
Assinatura concluida	Segurança verificada	11/09/2023 14:07:10
Concluído	Segurança verificada	11/09/2023 14:07:10

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 07.816.890/0001-53
NIRE: 33.3.0027840-1
Companhia Aberta

(consolidado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2019)

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E PRAZO

Artigo 1º - **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima que se rege por este estatuto e pelos dispositivos legais que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único - Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Nível 2 de Governança Corporativa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Nível 2 de Governança Corporativa" e "BM&FBOVESPA", respectivamente), a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições atualmente em vigor do Regulamento de Listagem do Nível 2 de Governança Corporativa da BM&FBOVESPA ("Regulamento do Nível 2").

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, podendo, por deliberação da Diretoria, abrir ou encerrar filiais, escritórios e outras dependências, no país ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto: (a) o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; (b) a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; (c) a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; (d) a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; (e) a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; (f) a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; (g) a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; (h) a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e (i) a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

Artigo 4º - É indeterminado o prazo de duração da Companhia.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social é de R$ 2.988.062.190,88 (dois bilhões, novecentos e oitenta e oito milhões, sessenta e dois mil, cento e noventa reais e oitenta e oito centavos), dividido em 600.760.875 (seiscentos milhões, setecentas e sessenta mil, oitocentas e setenta e cinco) ações nominativas e sem valor nominal, sendo 565.185.834 (quinhentos e sessenta cinco milhões, cento e oitenta e cinco mil, oitocentas e trinta e quatro) ações ordinárias e 35.575.041 (trinta e cinco milhões, quinhentas e setenta e cinco mil, quarenta e uma) ações preferenciais.

§1º - Todas as ações da Companhia serão escriturais e serão mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e indicada pelo Conselho de Administração.

§2º - A Companhia está autorizada a cobrar os custos relativos à transferência de propriedade das ações diretamente do adquirente da ação transferida, observados os limites máximos fixados pela legislação pertinente.

§3º - É expressamente vedado à Companhia emitir novas ações preferenciais ou partes beneficiárias. As ações preferenciais já emitidas pela Companhia são livremente conversíveis em ordinárias, na proporção de 1 ação ordinária por ação preferencial convertida, podendo esta conversão ser solicitada a qualquer tempo, em uma ou mais oportunidades, através de mera solicitação à Companhia, feita pelo respectivo titular de ações preferenciais.

Artigo 6º - Cada ação preferencial confere a seu titular direito a 1 (um) voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia, exceto com relação à eleição e destituição dos membros do Conselho de Administração, matéria em que as ações preferenciais não dispõem de voto. As ações preferenciais gozam, ainda, (i) dos demais direitos assegurados às ações ordinárias, em igualdade de condições, bem como de (ii) prioridade no reembolso de capital, sem prêmio.

Parágrafo Único - As ações preferenciais asseguram ainda aos seus titulares o direito de serem incluídas em oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia ("OPA") em decorrência de alienação de controle da Companhia, ao mesmo preço e nas mesmas condições ofertadas ao acionista controlador alienante.

Artigo 7º - A cada ação ordinária corresponde um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Artigo 8º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 210.038.121 (duzentos e dez milhões, trinta e oito mil, cento e vinte e uma) novas ações ordinárias, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará, em cada caso, a quantidade de ações a serem emitidas, o local da distribuição (no País e/ou no exterior), a forma da distribuição (pública ou privada), o preço de emissão e as condições de subscrição e integralização.

§1º - A Companhia pode, dentro do limite de capital autorizado, outorgar opção de compra de ações em favor de (i) seus administradores e empregados; (ii) pessoas naturais que a ela prestem serviços; ou (iii) sociedade sob seu controle, conforme vier a ser deliberado pelo Conselho de Administração, observado o plano aprovado pela Assembleia Geral, as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis; não se aplicarão nesta hipótese o direito de preferência dos acionistas.

§2º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia, observados os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

Artigo 9º - Ressalvado o disposto nos Parágrafos seguintes, em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito de preferência para subscrição, na forma da Lei nº 6.404/76. O prazo para o exercício do direito de preferência não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias contados da data da publicação de anúncio no Diário Oficial e em outro jornal de grande circulação e será fixado (i) pelo Conselho de Administração, no caso de aumento de capital dentro do limite do capital autorizado; e (ii) pela Assembleia Geral, nos demais casos.

§1º - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e nos termos do art. 172 da Lei nº 6.404/76, reduzir ou excluir o prazo para o exercício do direito de preferência na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública obrigatória de aquisição de controle nos termos dos Artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404/76. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no §3º do Artigo 171 da Lei nº 6.404/76.

§2º - O Conselho de Administração deverá dispor sobre as sobras de ações não subscritas em aumento de capital, durante o prazo do exercício de preferência, determinando, antes da venda das mesmas em bolsa de valores, em benefício da Companhia, o rateio, na proporção dos valores subscritos, entre os acionistas que tiverem manifestado, no boletim ou lista de subscrição, interesse em subscrever as eventuais sobras.

CAPÍTULO III - ADMINISTRAÇÃO
SEÇÃO I - NORMAS GERAIS

Artigo 10 - Exercem a administração da Companhia o Conselho de Administração e a Diretoria.

Parágrafo Único - O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração e dos Diretores é de 2 (dois) anos, com mandato unificado, admitida em ambos os casos a reeleição.

Artigo 11 - Os conselheiros e diretores são investidos em seus cargos na própria Assembleia que os eleger ou mediante assinatura de termo de posse lavrado no respectivo Livro de Atas de Reunião, e a posse está condicionada (i) à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores referido no Regulamento do Nível 2, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis; (ii) à adesão ao Manual de Divulgação e Uso de Informações, à Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, e ao Código de Conduta da Companhia, mediante assinatura dos termos respectivos.

Artigo 12 - O exercício de cargo de administrador prescinde de garantia de gestão.

Artigo 13 - A remuneração dos administradores é estabelecida pela Assembleia Geral, em montante global anual, cabendo ao Presidente do Conselho de Administração rateá-la entre os seus membros e os da Diretoria.

SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - O Conselho de Administração é composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 10 (dez) membros, residentes no país ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral que, dentre eles, indicará um Presidente.

§1º - A Assembleia Geral determinará, pelo voto da maioria, não se computando os votos em branco, previamente à sua eleição, o número de cargos do Conselho de Administração da Companhia a serem preenchidos em cada período de 2 (dois) anos, observado o mínimo de 5 (cinco) membros.

§2º - Vagando cargo de conselheiro, a Assembleia Geral elegerá substituto, cujo mandato coincidirá com o dos conselheiros em exercício.

§3º - A ordem dos trabalhos da Assembleia Geral em que houver votação para eleição dos membros do Conselho de Administração deverá sempre priorizar a realização dos procedimentos previstos nos parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei nº 6.404/76 previamente à eleição por voto majoritário ou, ainda, à eleição por voto múltiplo.

§4º - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, quando da abertura dos trabalhos assembleares, e havendo solicitação prévia à Companhia da adoção do processo de voto múltiplo, no prazo e nas condições exigidas em lei, deverá o presidente da Assembleia informar a solicitação de voto múltiplo e advertir os acionistas presentes de que as ações utilizadas para votar em um membro do conselho de administração no sistema de votação em separado de que tratam os parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei nº 6.404/76 não poderão participar do processo de voto múltiplo.

Artigo 15 - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, na forma do Parágrafo 2º abaixo e do Regulamento do Nível 2, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger.

§1º - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Artigo 15, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5, ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5.

§2º - Caracteriza-se, para fins deste Estatuto Social, como "Conselheiro Independente" aquele que: (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não for acionista controlador da Companhia, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não for ou não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador da Companhia (estando excluídas desta restrição pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou Diretor da Companhia, do acionista controlador da Companhia ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além daquela relativa ao cargo de conselheiro (estando excluídas desta restrição proventos em dinheiro oriundos de participação no capital). Também serão considerados Conselheiros Independentes aqueles eleitos na forma dos Parágrafos 4º e 5º do Artigo 141 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 16 - Compete ao Presidente do Conselho de Administração fazer com que, na administração da Companhia, sejam cumpridas as leis e regulamentos aplicáveis, inclusive aqueles emanados da CVM, este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, bem como convocar e presidir, quando presente, as reuniões da Assembleia Geral e do Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 17 - O Conselho de Administração reunir-se-á, no mínimo, uma vez a cada 3 (três) meses. Exceto se previsto de outra forma neste Estatuto Social, as reuniões do Conselho de Administração serão convocadas e presididas pelo seu Presidente. A convocação conterá o horário, local, ordem do dia e os respectivos documentos de suporte de cada uma das reuniões trimestrais ordinárias, e será enviada com não menos que 8 (oito) dias de antecedência da data agendada para realização da reunião. As convocações para qualquer reunião que não seja uma reunião trimestral regular serão enviadas pelo Conselheiro que tenha solicitado tal reunião aos demais Conselheiros, com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência da data agendada para a realização da reunião respectiva, exceto em caso de urgência, quando tal convocação deverá ser entregue a cada Conselheiro na forma ora prevista, porém com não menos do que 48 (quarenta e oito) horas de antecedência. A convocação será dispensada caso todos os membros do Conselho de Administração estejam presentes na reunião.

§1º - As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, Brasil, ou, caso o Conselho de Administração assim determine, em qualquer outro local dentro ou fora do Brasil.

§2º - Os membros do Conselho de Administração poderão participar de qualquer reunião do Conselho de Administração através de telefone, vídeo conferência ou outro meio de comunicação que permita a todos os participantes da reunião a se ouvirem, sendo certo que os membros do Conselho de Administração que participarem da referida reunião por qualquer de tais meios serão considerados, para todos os fins, presentes à reunião.

§3º - As despesas incorridas pelos membros do Conselho de Administração com vistas a participar das reuniões, incluindo, mas não se limitando a, passagem aérea, acomodação, refeições e outras despesas relacionadas serão de responsabilidade da Companhia.

Artigo 18 - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria dos membros do Conselho de Administração, e, em segunda convocação, com qualquer número de membros.

Artigo 19 - Nas reuniões do Conselho, o conselheiro ausente poderá ser representado por um de seus pares, devidamente autorizado, por escrito, bem como serão admitidos votos por carta registrada, telefax ou qualquer outra forma escrita.

Artigo 20 - As decisões adotadas nas reuniões do Conselho de Administração serão consignadas em ata lavrada no livro de atas de reuniões do Conselho de Administração, das quais serão extraídas cópias, a pedido de qualquer conselheiro ou acionista.

Artigo 21 - Poderão os Conselheiros se fazer acompanhar, nas reuniões do Conselho, por assessores, os quais, no entanto, não possuirão direito a voto.

Artigo 22 - As seguintes matérias competem privativamente ao Conselho de Administração, além de outras atribuições previstas em lei e neste Estatuto Social:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) estabelecer o modo pelo qual a Companhia exercerá o direito de voto nas Assembleias Gerais das sociedades de que ela participe;

(c) eleger e destituir os diretores da Companhia, fixando-lhes as atribuições e os respectivos limites de competência e de decisão, designando um deles para exercer as funções de Diretor de Relações com Investidores, nos termos da regulamentação da CVM;

(d) fiscalizar a gestão dos diretores, examinando a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, podendo solicitar informações sobre a prática de quaisquer atos de interesse da sociedade, inclusive contratos, celebrados ou em vias de celebração.

(e) convocar a Assembleia Geral, ordinariamente na forma da lei, ou, extraordinariamente, quando julgar conveniente;

(f) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(g) autorizar *"ad referendum"* da Assembleia Geral ordinária, o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital, com base em balanço anual ou intermediário;

(h) o exercício dos direitos de voto da Companhia em qualquer de suas controladas sobre qualquer assunto;

(i) resolver os casos omissos do presente Estatuto desde que não invada a competência da Assembleia Geral;

(j) avocar, para seu exame e deliberação vinculatória, qualquer matéria de interesse social que não esteja compreendida entre as competências privativas legais de outro órgão societário;

(k) a aprovação do Plano Anual de Negócios proposto, incluindo o orçamento de capital e o orçamento operacional, bem como suas alterações subsequentes que excedam em 15% (quinze por cento) os valores de cada orçamento, conforme aprovado;

(l) qualquer decisão, pela Companhia ou qualquer de suas subsidiárias, de realizar investimento, inclusive aquisição de quaisquer ativos ou a realização de qualquer outro investimento (incluindo, sem limitação, qualquer novo empreendimento imobiliário ou renovação de qualquer propriedade já existente) ("Novo Investimento") não contemplados expressamente no Plano Anual de Negócios, aprovado nos termos do item (k) acima, os quais, individualmente considerados, excedam o Valor Limite conceituado no Parágrafo Primeiro deste Artigo;

(m) qualquer decisão, pela Companhia ou por qualquer de suas subsidiárias, em obter, assumir, renovar ou de outra forma contrair novo financiamento ou dívida (incluindo qualquer financiamento feito por meio de arrendamento) ou a concessão de qualquer garantia ou indenização relativa a qualquer financiamento ou dívida, não contemplados expressamente no Plano Anual de Negócios, aprovado nos termos do item (k) acima, ou em qualquer Novo Investimento aprovado nos termos do item (l) acima, que exceda qualquer dos seguintes valores: (a) o Valor Limite conceituado no Parágrafo Primeiro deste Artigo; ou (b) qualquer valor que, em conjunto com todas as demais dívidas da Companhia e de suas subsidiárias existentes à época, exceda 40% (quarenta por cento) do patrimônio líquido da Companhia;

(n) qualquer decisão para venda ou disposição (incluindo por meio de operação de arrendamento) de quaisquer ativos da Companhia ou de suas subsidiárias em valor superior ao Valor Limite conceituado no Parágrafo Primeiro deste Artigo;

(o) aprovação de quaisquer operações envolvendo a Companhia ou suas subsidiárias com qualquer dos Acionistas, Conselheiros, Diretores e/ou executivos da Companhia ou de suas subsidiárias, seus respectivos cônjuges, companheiros ou parentes, até o segundo grau, ou afiliadas, incluindo, sem limitação, qualquer disposição relativa a não-competição em favor de executivos;

(p) contratação, pela Companhia ou suas subsidiárias, da assessoria de terceiros ou *experts* cujos honorários e despesas estimados, de qualquer natureza, não estejam previstos no Plano Anual de Negócios, aprovado nos termos do item (k) acima, ou em qualquer Novo Investimento que tenha sido aprovado pelo Conselho de Administração nos termos do item (l) acima, e excedam, em conjunto e em um mesmo exercício fiscal, 10% do Valor Limite conceituado no Parágrafo Primeiro deste Artigo;

(q) celebração de acordos em litígios judiciais envolvendo a Companhia ou qualquer de suas subsidiárias que excedam 10% do Valor Limite conceituado no Parágrafo Primeiro deste Artigo;

(r) a estrutura e os principais aspectos de todos os planos de incentivos para executivos, e qualquer alteração ou substituição subsequente;

(s) qualquer decisão da Companhia ou de suas subsidiárias em desenvolver direta ou indiretamente qualquer negócio ou atividade que não sejam (i) os negócios que estejam atualmente sendo conduzidos ou projetados para ser conduzidos pela Companhia e suas subsidiárias, os quais incluem: (a) a propriedade, planejamento, execução, desenvolvimento, venda, locação, prestação de serviços e administração de shopping centers e empreendimentos imobiliários (tais como, mas não limitados a, prédios e complexos residenciais e comerciais, hotéis, apart-hotéis, centros médicos e centros e lojas de entretenimento) integrados a tais shopping centers ou nos limites de sua área de influência, bem como outras atividades comerciais relacionadas; e (b) a propriedade, planejamento, execução, desenvolvimento e venda de outros complexos urbanos residenciais de qualidade, bem como a prestação de serviços relacionados aos empreendimentos residenciais; e (ii) investimentos em parcerias, sociedades, associações, *trust*, ou qualquer outra entidade ou organização, incluindo entidades governamentais, ou qualquer de suas divisões, agências ou departamentos, cujos negócios sejam da natureza descrita nas alíneas (a) e (b) acima;

(t) destituição ou substituição de auditores independentes;

(u) o exercício do direito de voto pela Companhia em qualquer de suas subsidiárias sobre qualquer assunto envolvendo as matérias listadas nos itens de (k) a (t) deste Artigo 22 deste Estatuto, bem como nas seguintes matérias: (i) incorporação (incluindo incorporação de ações), cisão, fusão, transformação de tipo societário ou qualquer outra forma de reestruturação societária ou reorganização da subsidiária em questão ou de qualquer de suas controladas; (ii) aumentos de capital da subsidiária em questão ou de qualquer suas controladas, mediante a emissão de novas ações, bônus de subscrição, opções ou outros instrumentos financeiros; (iii) qualquer alteração na política de dividendos prevista no Estatuto Social da subsidiária em questão ou de suas controladas;

(v) definir a lista tríplice de empresas especializadas, dentre as quais a Assembleia Geral escolherá a que procederá à avaliação econômica da Companhia e elaboração do competente laudo de avaliação de suas ações, nos casos de OPA que visem ao cancelamento do registro de companhia aberta ou sua saída do Nível 2 de Governança Corporativa;

(x) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação, de acordo com o Artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações; e

(y) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer OPA que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da OPA quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da OPA sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM.

§1º - "Valor Limite" significa 6% da soma de: (i) o valor de mercado da Companhia na data mais recente dentre 30 de junho ou 31 de dezembro anterior à data da sua verificação ("Data de Cálculo"), determinado usando-se a média ponderada do preço das ações da Companhia na BM&FBOVESPA durante os 180 (cento e oitenta) dias anteriores à Data de Cálculo e (ii) o valor consolidado do endividamento em relação a terceiros, conforme refletido no balanço da Companhia na Data de Cálculo.

§2º - O Conselho de Administração decide por maioria de votos. Cada membro do Conselho de Administração tem direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração e o Presidente do Conselho de Administração terá o direito de proferir o voto de desempate, quando aplicável.

§3º - O Conselho de Administração, em suas reuniões e deliberações, observará rigorosamente os termos e disposições dos Acordos de Acionistas arquivados na sede da Companhia, no que forem pertinentes a respeito, respeitados os deveres e atribuições dos membros do Conselho.

Artigo 23 - O Conselho de Administração poderá escolher, dentre seus membros:

(a) um ou mais conselheiros encarregados da apresentação de sugestões ao Conselho de Administração, com referência à seleção dos auditores independentes, honorários dos auditores, adequação dos controles financeiros, de contabilidade interna e de auditoria da Companhia, além de outros assuntos solicitados pelo Conselho de Administração (Comitê de Auditoria); e

(b) um ou mais conselheiros encarregados da apresentação de sugestões ao Conselho de Administração, com referência aos assuntos administrativos e de pessoal, inclusive bases salariais e remuneração dos executivos e funcionários, planos de incentivos, bonificações e gratificações e outros assuntos solicitados pelo Conselho de Administração (Comitê de Política Salarial).

Parágrafo Único - Dos Comitês de Auditoria e de Política Salarial participará o Presidente do Conselho de Administração ou o conselheiro que este formalmente indicar.

SEÇÃO III - DIRETORIA

Artigo 24 - A Diretoria compõe-se de: **(a)** 1 (um) Diretor Presidente; **(b)** de 1 (um) até 4 (quatro) Diretores Vice-Presidentes; e **(c)** até 6 (seis) Diretores sem designação.

§1º - O Conselho de Administração designará um dos membros da Diretoria para exercer a função de Diretor de Relações com Investidores, nos termos da regulamentação da CVM.

§2º - Os Diretores, que deverão ser residentes no país, acionistas ou não, serão eleitos pelo Conselho de Administração.

§3º - A Diretoria reunir-se-á, ordinariamente, nas ocasiões por ela determinadas e, extraordinariamente, sempre que necessário ou conveniente, por convocação do Diretor Presidente ou de 2 (dois) de seus membros em conjunto.

§4º - As reuniões da Diretoria instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes e constarão de atas lavradas em livro próprio. O Diretor Presidente, que presidirá as reuniões, terá o voto de qualidade, além do seu próprio.

§5º - Tanto para o fim do *"quorum"* de instalação, quanto do *"quorum"* de deliberação, são admitidos o voto escrito antecipado e a delegação de voto.

§6º - Em caso de vacância de cargo de Diretoria, compete ao Diretor Presidente designar substituto provisório até a realização da primeira reunião do Conselho de Administração, que elegerá o substituto definitivo pelo prazo remanescente do mandato do substituído. Compete, igualmente, ao Diretor Presidente, designar, quando necessário, substitutos para os Diretores que estiverem temporariamente ausentes ou impedidos.

Artigo 25 - Cumpre à Diretoria praticar todos os atos necessários à consecução do objeto social, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, além das determinações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração.

Artigo 26 - Incumbe ao Diretor Presidente:

(a) estabelecer as diretrizes básicas da ação da Diretoria e zelar pelo estrito cumprimento delas;

(b) estabelecer os critérios para o controle do desempenho empresarial da Companhia e zelar pelo cumprimento do Plano Anual de Negócios e dos orçamentos aprovados nos termos do Artigo 22, item (k), acima;

(c) deliberar previamente sobre a prática de qualquer ato de gestão extraordinária não compreendido na competência privativa da Assembleia Geral, observadas as pertinentes deliberações do Conselho de Administração;

(d) observadas as competências do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, como previstas nesse Estatuto Social, decidir previamente sobre a participação da Companhia em outras sociedades, e o acréscimo ou a redução de tal participação, observadas as deliberações do Conselho de Administração;

(e) designar diretores para desempenharem encargos específicos; e

(f) presidir reuniões da Diretoria.

Parágrafo Único - O Diretor Presidente poderá autorizar, por escrito, a prática de quaisquer atos de sua competência privativa por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo um deles um dos Diretores Vice-Presidentes, sem prejuízo de seu exercício pelo Diretor Presidente. Essa autorização terá validade após arquivada na Junta Comercial da sede da Companhia.

Artigo 27 - Compete ao Diretor Vice-Presidente escolhido pelo Diretor Presidente substituí-lo em suas ausências ou impedimentos ocasionais.

Artigo 28 - Aos Diretores Vice-Presidentes e aos Diretores sem designação específica, serão atribuídas outras funções específicas pelo Diretor Presidente e pelo Conselho de Administração.

Artigo 29 - Como regra geral, e ressalvados os casos objeto dos parágrafos deste Artigo, a Companhia se obriga validamente sempre que representada (i) pelo Diretor Presidente, isoladamente; (ii) por 2 (dois) membros da Diretoria em conjunto sendo obrigatoriamente um deles um dos Diretores Vice-Presidentes; (iii) por qualquer 1 (um) membro da Diretoria, indistintamente, em conjunto com 1 (um) procurador no limite do respectivo mandato, constituído nos termos do Parágrafo 2º abaixo; ou (iv) por 2 (dois) procuradores em conjunto, no limite dos respectivos mandatos, constituídos nos termos do Parágrafo 2º abaixo.

§1º - A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) membro da diretoria ou 1 (um) procurador, quando se tratar de receber e dar quitação de valores que sejam devidos à Companhia, emitir e negociar, inclusive endossar e descontar, duplicatas ou faturas relativas às suas vendas, bem como nos casos de correspondência que não crie obrigações para a Companhia e da prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive os praticados

perante repartições públicas em geral, autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, Junta Comercial, Justiça do Trabalho, IAPAS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outros de idêntica natureza.

§2º - Na constituição de procuradores, observar-se-ão as seguintes regras:

(a) todas as procurações terão de ser outorgadas pelo Diretor Presidente ou por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo um deles um dos Diretores Vice-Presidentes; e

(b) exceto nos casos de representação judicial ou similar, em que seja da essência do mandato o seu exercício até o encerramento da questão ou do processo, todas as demais procurações serão por prazo certo não superior a um ano, e terão poderes limitados às necessidades do fim para que forem outorgadas.

§3º - Serão nulos e não gerarão responsabilidades para a Companhia os atos praticados pelos administradores com violação das regras deste Estatuto.

CAPÍTULO IV - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 30 - A Assembleia Geral convocada e instalada na forma da lei e deste Estatuto, tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à defesa e ao desenvolvimento dela.

Parágrafo Único - Além das matérias previstas em lei, competirá à Assembleia Geral:

(a) deliberar sobre a saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa, a qual deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;

(b) escolher, dentre as instituições qualificadas e indicadas em lista tríplice aprovada pelo Conselho de Administração, a que será responsável pela preparação do laudo de avaliação das ações da Companhia nos casos de OPA visando à saída do Nível 2 de Governança Corporativa e ao cancelamento de registro de companhia aberta; e

(c) resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76 e do Regulamento do Nível 2.

Artigo 31 - A Assembleia Geral será realizada anualmente e sempre que os negócios da Companhia assim exigirem, nos termos da Lei de Sociedades por Ações. Observado o disposto na legislação aplicável, os acionistas serão convocados para participar das Assembleias Gerais por meio de convocação publicada na forma do art. 124, §1º, inciso II da Lei 6.404/76.

Artigo 32 - A Assembleia Geral somente será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando, no mínimo, um quarto do capital votante da Companhia, e, em segunda convocação, com a presença de acionistas representando qualquer número de ações com direito a voto.

Artigo 33 - A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração. Na ausência dele, presidirá a Assembleia outro conselheiro ou um acionista, devendo o presidente da mesa, nessa hipótese, ser designado pela maioria dos acionistas presentes. O presidente da mesa escolherá, dentre os presentes, um ou mais secretários.

Parágrafo Único - Ressalvados os casos para os quais a lei determine *"quorum"* qualificado e observado o Parágrafo 1º do Artigo 47 deste Estatuto Social, as deliberações da Assembleia serão tomadas por maioria absoluta dos votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Artigo 34 - Dos trabalhos e das deliberações da Assembleia Geral serão lavradas atas em livro próprio, nos termos da lei.

Artigo 35 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária conforme a matéria sobre a qual versar. A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 36 - O Conselho Fiscal, quando instalado nos termos da lei, será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e de suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos em Assembleia Geral.

§1º - Quando em funcionamento, o Conselho Fiscal exercerá as atribuições e poderes conferidos pela lei, bem como estabelecerá, por deliberação majoritária, o respectivo regimento interno.

§2º - A investidura dos membros do Conselho Fiscal nos respectivos cargos se dará mediante assinatura de termo de posse lavrado no respectivo Livro de Atas e Pareceres, sendo a posse condicionada: (i) à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal referido no Regulamento do Nível 2, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis; e (ii) à adesão ao Manual de Divulgação e Uso de Informações, Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia e ao Código de Conduta da Companhia, mediante assinaturas dos termos respectivos.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DE RESULTADOS

Artigo 37 - O exercício social inicia-se a 1º de janeiro e encerrar-se-á a 31 de dezembro de cada ano.

§1º - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as demonstrações financeiras cabíveis, fazendo constar as Demonstrações dos Fluxos de Caixa, indicando, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos.

§2º - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste estatuto e na lei. Da proposta constarão o valor a ser apropriado a título de reserva legal, no limite cabível, e a eventual alocação de recursos para a constituição e movimentação da reserva para contingências e da reserva de lucros a realizar, na forma e para os fins permitidos na lei.

Artigo 38 - Do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

Artigo 39 - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral, para aprovação, proposta sobre a integral destinação do lucro líquido do exercício que remanescer após as seguintes deduções ou acréscimos, realizadas decrescentemente e nessa ordem:

(a) 5% (cinco por cento) para a formação da Reserva Legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;

(b) importância destinada à formação de Reservas para Contingências e reversão das formadas em exercícios anteriores;

(c) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinada aos acionistas, como dividendo anual mínimo obrigatório;

(d) uma parcela correspondente a, no máximo, 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer, após as deduções das parcelas aludidas nos incisos anteriores, destinada à Reserva de Expansão, com vistas a assegurar recursos que permitam a realização de novos investimentos em capital fixo e circulante e a expansão das atividades sociais; e, se entender cabível,

(e) a parcela para execução de orçamentos de capital, na forma do que permitem os Artigos 176, §3º, e 196 da Lei nº 6.404/76, observadas as disposições contidas no Artigo 134, §4º da referida Lei.

§1º - Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

§2º - O valor dos juros pagos ou creditados, a título de capital próprio nos termos do Artigo 9º, §7º da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, bem como da legislação e regulamentação pertinentes, poderá ser imputado ao valor do dividendo obrigatório referido na alínea (d) deste Artigo, integrando tal valor o montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

§3º - O dividendo obrigatório não será pago no exercício em que os órgãos da administração informarem à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia, sendo certo que o Conselho Fiscal, se em exercício, proferirá parecer sobre essa informação. Os dividendos assim retidos serão pagos quando a situação financeira permitir.

§4º - Nos termos do Artigo 190, da Lei nº 6.404/76, a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes do Artigo 189 da Lei nº 6.404/76, aos administradores da Sociedade, a título de participação nos lucros.

§5º - A atribuição de participação nos lucros aos administradores somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto neste Artigo 39.

§6º - Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição de participação nos lucros aos administradores, observado o montante estabelecido pela Assembleia Geral Ordinária.

§7º - O pagamento de dividendo determinado nos termos do Artigo 39, alínea (c) acima, poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização.

Artigo 40 - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá mandar levantar balanço trimestral e/ou semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços, desde que, na hipótese da Companhia levantar balanço trimestral e

distribuir dividendos em períodos inferiores a um semestre, o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei nº 6.404/76. O Conselho de Administração poderá também declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, devendo, neste caso, tais dividendos, se distribuídos, serem descontados do valor devido a título de dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 41 - Reverterão em favor da Companhia os dividendos e juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

CAPÍTULO VII - ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NÍVEL 2 DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Artigo 42 - A alienação do controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar OPA que tenha como objeto a totalidade das ações dos outros acionistas da Companhia, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Nível 2, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante.

Artigo 43 - A OPA referida no artigo anterior também deverá ser realizada: (a) nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do controle da Companhia; ou (b) em caso de alienação do controle de sociedade que detenha o poder de controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o(s) controlador(es) alienante(s) ficará(ão) obrigado(s) a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à Companhia em tal alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

Parágrafo Único - O disposto neste Artigo e no Artigo 42 não se aplica nas hipóteses: (i) de transferência não onerosa de ações entre o Acionista Controlador e seus herdeiros necessários e, ainda, entre esses herdeiros, desde que os mesmos exerçam o controle da Companhia, mesmo que implique a consolidação do controle em apenas um acionista, e (ii) de transferência de ações entre o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum, mesmo que implique a consolidação do controle em apenas um acionista.

Artigo 44 - Aquele que adquirir o poder de controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o acionista controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a: (a) efetivar a oferta pública referida no Artigo 42 deste Estatuto Social; e (b) pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data de aquisição do poder de controle da Companhia, devidamente atualizado até a data do pagamento pela taxa SELIC. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Companhia nos pregões em que o adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido diário de cada uma, cabendo à BM&FBOVESPA operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

Artigo 45 - Na OPA a ser efetivada pelo acionista controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado na forma prevista no Artigo 47, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 46 - Caso os acionistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária deliberem a saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa, exceto se for para possibilitar o ingresso da Companhia no segmento especial da BM&FBOVESPA denominado Novo Mercado (“Novo Mercado”), o acionista, ou grupo de acionistas, que detiver o poder de controle da Companhia deverá efetivar OPA de ações pertencentes aos demais acionistas, no mínimo, pelo valor econômico das ações apurado em laudo de avaliação, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, seja porque a saída do Nível 2 de Governança Corporativa (i) ocorra para que as ações sejam registradas para negociação fora do Nível 2 de Governança Corporativa ou do Novo Mercado, ou (ii) decorra de uma operação de reorganização societária, na qual os valores mobiliários da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidos à negociação no Nível 2 de Governança Corporativa ou no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a operação.

Parágrafo Único - Nas hipóteses previstas no caput deste Artigo, caso a Companhia não possua um acionista controlador, a Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da OPA, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta. Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da OPA, no caso de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Nível 2 de Governança Corporativa ou no Novo Mercado em 120 (cento e vinte) dias, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida OPA.

Artigo 47 - O laudo de avaliação de que trata este Capítulo deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada e independente quanto ao poder de decisão da

Companhia, de seus administradores e controladores, com experiência comprovada, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo Artigo da referida Lei.

§1º - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, a qual incluirá somente entidades ou empresas internacionalmente reconhecidas e devidamente autorizadas a executar esses serviços no Brasil devendo a respectiva deliberação ser tomada pela maioria dos acionistas representantes das ações em circulação presentes na Assembleia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco, e cabendo a cada ação, independentemente da espécie ou classe, o direito a um voto. A Assembleia, se instalada em primeira convocação, deverá contar com presença de acionistas que representem no mínimo 20% do total das ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

§2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

Artigo 48 - A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o adquirente do poder de controle ou para aquele (s) que vier(em) a deter o poder de controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores referido no Regulamento do Nível 2.

Parágrafo Único - Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do poder de controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no *caput* deste Artigo.

Artigo 49 - A saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Nível 2 está condicionada à efetivação de OPA, no mínimo, pelo valor econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 47 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

§1º - O acionista controlador da Companhia deverá efetivar a OPA prevista no *caput* desse Artigo.

§2º - Na hipótese de não haver acionista controlador e a saída do Nível 2 de Governança Corporativa referida no *caput* decorrer de deliberação da Assembleia Geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a OPA prevista no *caput*.

§3º - Na hipótese de não haver acionista controlador da Companhia e a saída do Nível 2 de Governança Corporativa referida no *caput* ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os administradores da Companhia deverão convocar Assembleia Geral cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Nível 2 ou, se for o caso, deliberar pela saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa.

§4º - Caso a Assembleia Geral mencionada no Parágrafo 3º acima delibere pela saída da Companhia do Nível 2 de Governança Corporativa, a referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da OPA prevista no *caput*, o(s) qual(is), presente(s) na Assembleia Geral, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

CAPÍTULO VIII - DISPERSÃO ACIONÁRIA

Artigo 50 - Qualquer Acionista Adquirente (conforme definido abaixo) que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma OPA para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto em lei e na regulamentação aplicável, inclusive da CVM e do Nível 2 de Governança Corporativa.

§1º - Para os fins deste Artigo, o termo "Acionista Adquirente" significa (i) qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou (ii) o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, trusts, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo grupo de acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas

pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

§2º - A OPA deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia, inclusive ao acionista controlador; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na bolsa de valores; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 3º deste Artigo, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

§3º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 24 (vinte e quatro) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da OPA nos termos deste Artigo, devidamente atualizado pelo IGP-M até o momento do pagamento; e (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da cotação unitária média das ações ordinárias de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da OPA na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Companhia.

§4º - A realização da OPA mencionada no caput deste Artigo não excluirá a possibilidade de que seja formulada uma OPA concorrente por outro ofertante, nos termos da regulamentação aplicável.

§5º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

§6º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista em mora não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista em mora, conforme disposto no Artigo 120 da Lei nº 6.404/76, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

§7º - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade

igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste Artigo.

§8º - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei nº 6.404/76 e dos Artigos 42 a 48 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo.

§9º - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia, (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeiro da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas, ou (v) de transferências de ações entre acionistas integrantes do grupo que detiver o poder de controle da Companhia. A obrigação de alienação prevista no item (i) deste Parágrafo 9º não se aplicará aos casos de sucessão legal do(s) acionista(s) titular(es) do poder de controle da Companhia.

§10 - Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

§11 - Caso eventual regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 3º deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§12 - A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral a realizar a OPA prevista neste Artigo.

CAPÍTULO IX - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 51 - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Nível 2, do Contrato de Participação no Nível 2 de Governança Corporativa, do Regulamento de Sanções e do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO

Artigo 52 - A Companhia entra em liquidação nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, cabendo a esta, em qualquer hipótese, estabelecer o modo de liquidação, bem como eleger o liquidante e o Conselho Fiscal que deverão funcionar durante o período de liquidação, fixando as respectivas remunerações.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 53 - A Companhia e os órgãos da administração observarão os Acordos de Acionistas regularmente arquivados na sede social.

§1º - É expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral acatar voto de acionistas signatários de tais acordos proferido contrariamente ao que nestes houver sido ajustado.

§2º - Somente com observância estrita do que a respeito houver sido ajustado em Acordo de Acionistas regularmente arquivado na sede social poderá a Companhia:

(a) proceder a transferência de ações ou a averbação de quaisquer ônus reais sobre elas; e

(b) acatar a cessão ou transferência de qualquer ação ou outros direitos mobiliários emitidos pela Companhia.

§3º - Em caso de conflito entre os dispositivos do Estatuto Social e as disposições do Regulamento do Nível 2 no que se refere aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto Social, prevalecerão as regras atualmente em vigor do Regulamento do Nível 2.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Versão de Assinatura

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

entre

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

na qualidade de emissora

e

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Debenturista,

_____

datado de

18 de outubro de 2023

_____

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"):

Na qualidade de emissora e ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão ("**Debêntures**", sendo as Debêntures da 1ª (primeira) série, "**Debêntures DI I**", as Debêntures da 2ª (segunda) série, "**Debêntures DI II**" (em conjunto com as Debêntures DI I, "**Debêntures DI**"), e as Debêntures da 3ª (terceira) série, "**Debêntures Pré**"):

(1) **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0027840-1, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"); e

de outro lado,

(2) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Debenturista**" ou "**Securitizadora**");

Sendo a Emissora e a Securitizadora doravante denominadas, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**".

RESOLVEM por esta e na melhor forma de direito celebrar a presente Escritura de Emissão, que será regida pelos seguintes termos e condições:

1 AUTORIZAÇÃO

1.1 A emissão das Debêntures, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Emissão**" e "**Lei das Sociedades por Ações**", respectivamente), e a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo) foram realizadas com base nas deliberações da reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 18 de outubro de 2023 ("**RCA**").

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

2 REQUISITOS

2.1 A Emissão, a Oferta e a celebração desta Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição serão realizadas com observância aos seguintes requisitos:

(i) **Arquivamento e publicação da ata da RCA**. A ata da RCA será arquivada na JUCERJA e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos dos artigos 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;

(ii) **Inscrição desta Escritura de Emissão e eventuais aditamentos**. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão será arquivada, e seus eventuais aditamentos serão arquivados, na JUCERJA;

(iii) **Negociação**. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (conforme abaixo definido), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (conforme abaixo definido). As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas conforme os procedimentos da **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, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Escriturador das Debêntures**").

Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outro titular, exclusivamente nas hipóteses previstas no Termo de Securitização, observadas as disposições acima, o termo "**Debenturista**" designará o novo titular das Debêntures, o qual será titular de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor do titular das Debêntures.

(iv) **Forma e Comprovação de Titularidade**. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.6 abaixo; e

(v) **Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")**. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("**Lei de Mercado de Valores Mobiliários**") e a ANBIMA.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

3 OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1 A Emissora tem por objeto social **(i)** o planejamento, a implantação, o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, seja residencial ou comercial, inclusive e especialmente centros comerciais e polos urbanos desenvolvidos a partir deles; **(ii)** a compra e venda de imóveis e a aquisição e alienação de direitos imobiliários, e sua exploração, por qualquer forma, inclusive mediante locação; **(iii)** a prestação de serviços de gestão e administração de centros comerciais, próprios ou de terceiros; **(iv)** a consultoria e assistência técnica concernentes a assuntos imobiliários; **(v)** a construção civil, a execução de obras e a prestação de serviços de engenharia e correlatos no ramo imobiliário; **(vi)** a incorporação, promoção, administração, planejamento e intermediação de empreendimentos imobiliários; **(vii)** a importação e exportação de bens e serviços relacionados às suas atividades; **(viii)** a geração de energia elétrica para consumo próprio, podendo, entretanto, comercializar o excedente de energia elétrica; e **(ix)** a aquisição de participação societária e o controle de outras sociedades e participação de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Independentemente da ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme abaixo definidos) e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão e, consequentemente, de resgate e/ou amortização dos CRI (conforme abaixo definido), os recursos líquidos obtidos e captados pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente ("**Controladas**") em que aplicar recursos obtidos com a emissão das Debêntures ("**Sociedades**"), **(1)** até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização (conforme abaixo definido), ou **(2)** até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Extraordinária Facultativa, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("**Agente Fiduciário dos CRI**") referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Destinação**") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no **Anexo I** da presente Escritura de Emissão de Debêntures ("**Empreendimentos Destinação**"); e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas predeterminados ("**Custos e Despesas Reembolso**") diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no **Anexo I** da presente Escritura de Emissão, já incorridos pela Emissora ou pelas Sociedades, desde 19 de novembro de 2021 até 9 de outubro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta (conforme abaixo definida) ("**Empreendimentos Reembolso**" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures ("**Destinação dos Recursos**").

4.1.1. Parcela dos recursos acima mencionados será ou foi, conforme o caso, transferida para as Sociedades pela Emissora por meio de: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** mútuos para as Sociedades; **(iv)** emissão de debêntures pelas Sociedades; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.

4.2. Os Empreendimentos Reembolso e os Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos na **tabela 2** do **Anexo I** desta Escritura de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta.

4.3. A Emissora não captou recursos através de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários utilizando como lastro por destinação os Custos e Despesas Reembolso descritos na **tabela 3** do **Anexo I** desta Escritura de Emissão.

4.4. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Emissora e/ou pelas Sociedades, nas porcentagens indicadas na **tabela 3** do **Anexo I**. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na **tabela 3** do **Anexo I**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

4.5. Com relação ao cronograma indicativo constante da **tabela 4** do **Anexo I**, tal cronograma é **meramente indicativo e não vinculante** ("**Cronograma Indicativo**"), de modo que se necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Emissora realize a integral destinação dos recursos até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.

4.6. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação para que sejam também objeto de destinação de recursos, observado o cumprimento por parte dos imóveis dos requisitos para constituição do lastro, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em assembleia especial. Caso proposta pela Emissora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em assembleia especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.7. A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 4.6 acima deverá ser solicitada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar assembleia especial de titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Debenturista, conforme orientado em assembleia especial pelos titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da assembleia especial de titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.8. Tendo em vista que a Emissão faz parte da Operação de Securitização (conforme abaixo definida), a Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Destinação. Nesse sentido, a Emissora **(i)** encaminhará para a Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a data de vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da data de vencimento dos CRI), relatório no formato constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("**Documentos Comprobatórios**"), bem como comprovação da destinação dos recursos para as Sociedades, quando aplicável, se assim solicitado.

4.9. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**"), sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 4.1 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.10. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.8 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.11. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.

4.12. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

4.13. Para os fins da presente cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

5 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão, em até 3 (três) séries, da Securitizadora ("**CRI**", sendo os CRI da 1ª (primeira) série, "**CRI DI I**", os CRI da 2ª (segunda) série, "**CRI DI II**" (em conjunto com os CRI DI I, "**CRI DI**"), e os CRI da 3ª (terceira) série, "**CRI Pré**"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("**Termo de Securitização**").

5.2. As Debêntures e os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**", sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, os "**Créditos Imobiliários DI II**", que lastreiam os CRI DI II, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré) serão custodiados pela **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,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Instituição Custodiante**"), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 10.931**"), comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**" e "**Operação de Securitização**", respectivamente).

5.3. A Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei nº 14.430**"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI.

5.3.1. Considerando o disposto na Cláusula 5.3.2 abaixo, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

5.3.2. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora, n.º 44097-7, mantida na agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco (341) ("**Conta do Patrimônio Separado**"), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

5.4. Serão considerados "**Documentos da Operação**", em conjunto, mas não se limitando **(i)** a presente Escritura de Emissão, **(ii)** o Termo de Securitização, **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures (conforme abaixo definido), **(iv)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização",* celebrado em 18 de outubro de 2023 entre a Emissora, a Securitizadora e as instituições autorizadas no âmbito da Resolução da CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para realizar a estruturação e de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI ("**Coordenadores**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente) e os respectivos aditamentos, e **(v)** o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

6 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1 Número da Emissão

As Debêntures representam a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

6.2 Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão será de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo.

6.3 Quantidade

6.3.1 Serão emitidas 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser diminuída, observado o Montante Mínimo, nos termos das Cláusulas 6.3.2 abaixo.

6.3.2 Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da opção da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Opção de Lote Adicional**"), no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade das Debêntures, previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, sendo que as Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Emissora ou aprovação em assembleia especial de titulares dos CRI ou assembleia geral de Debenturista, observada a quantidade mínima de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, correspondente a R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão, as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**").

6.3.3 O aditamento à presente Escritura de Emissão previsto na Cláusula 6.3 acima deverá ser arquivado na JUCERJA, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) acima.

6.4 Valor Nominal Unitário

As Debêntures terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

6.5 Séries

A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 acima, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

6.6 Forma e Comprovação de Titularidade

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Debêntures.

6.7 Escriturador das Debêntures

A instituição prestadora de serviços de escrituração das Debêntures é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificado.

6.8 Conversibilidade

As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Emissora.

6.9 Espécie

As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

6.10 Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão**").

6.11 Prazo e Data de Vencimento

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o prazo das **(i)** Debêntures DI I será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures DI I**"); **(ii)** Debêntures DI II será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures DI II**"); **(c)** Debêntures Pré será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento das Debêntures Pré**" e, em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures DI I e a Data de Vencimento das Debêntures DI II, "**Datas de Vencimento**");

6.12 Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no **Anexo V** à esta Escritura de Emissão.

6.13 Procedimento de Distribuição

As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

6.14 Preço de Integralização e Forma de Integralização

6.14.1 As Debêntures serão integralmente subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo III** desta Escritura de Emissão ("**Boletim de Subscrição das Debêntures**").

6.14.2 As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16.2 desta Escritura de Emissão, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("**Preço de Integralização**"). Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Emissora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definida), recebidos até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures), os recursos serão transferidos pela Debenturista à Emissora diretamente na conta corrente de titularidade da Emissora, n.º 11434-6, mantida na agência n.º 0911, do Itaú Unibanco (341) ("**Conta de Livre Movimentação**").

6.14.3 O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

6.15 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

6.15.1 Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; e **(iii)** do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

6.15.2 O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCERJA, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Securitizadora ou aprovação por assembleia especial de titulares dos CRI.

6.16 Atualização Monetária e Remuneração

6.16.1 Atualização monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

6.16.2 Juros remuneratórios:

6.16.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definido) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**"). A Remuneração das Debêntures DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI I devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI I (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_K)$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo; e

Fator*Spread* = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxas Teto DI I:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

Spread = determinado *spread*, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator*Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
(vi) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures DI I, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI e ao Fator*Spread* de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.2.2 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 106% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("**Taxa Teto DI II**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI II**"). A Remuneração das Debêntures DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures DI II devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures DI II (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures DI II, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorDI de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.2.3 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("**Taxa Teto Pré**" e, em conjunto com a Taxa Teto DI I e a Taxa Teto DI II, "**Taxas Teto**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Pré**" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I e a Remuneração das Debêntures DI II, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Pré devida ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures Pré (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste}\right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread: limitado a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de Ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Observações:

(i) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização das Debêntures Pré, deverá ser acrescido a tal remuneração devida um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do FatorJuros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização.

6.16.3 Define-se "**Período de Capitalização**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Remuneração das Debêntures da respectiva série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures.

6.16.4 A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 6.3.2 acima.

6.16.5 Observado o disposto na Cláusula 6.16.6 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

6.16.6 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures DI, por proibição legal ou judicial, a Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Companhia e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, nos termos da Cláusula 8 abaixo, a realização da assembleia geral de Debenturista dependerá da realização da assembleia especial de titulares dos CRIDI, nos termos previstos no Termo de Securitização, que definirão por aprovação de titulares dos CRIDI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures DI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Companhia e à Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures DI. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, referida assembleia geral de Debenturista perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures DI previstas nesta Escritura de Emissão. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures DI entre a Companhia e a Debenturista (sendo que, nos termos da Cláusula 8 abaixo, a Debenturista seguirá o novo parâmetro de remuneração dos CRI DI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração ou atualização das Debêntures DI a ser aplicado, que tiver sido determinado na assembleia especial de titulares dos

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

CRI DI prevista acima), a Companhia deverá resgatar a totalidade das Debêntures DI em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI acrescido da Remuneração das Debêntures DI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.16.7 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no **Anexo V** à esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**").

6.17 Repactuação Programada

Não haverá repactuação programada.

6.18 Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos

6.18.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 e sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, independentemente da vontade da Debenturista, e, consequentemente, dos titulares dos CRI, conforme o caso, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emissora, nos termos da Cláusula 6.28 abaixo, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**").

6.18.2 A Emissora deverá comunicar a Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

6.18.3 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**"), e sem qualquer prêmio.

6.18.4 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

6.18.5 A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar ao Escriturador das Debêntures a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

6.18.6 A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo Escriturador das Debêntures.

6.19 Resgate Antecipado Facultativo

6.19.1 Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

6.19.2 O Resgate Antecipado Facultativo somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.19.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado Facultativo ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo**").

6.19.3 O valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo ("**Data**

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

do Resgate Antecipado"), acrescido de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a cláusula 6.19.4 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * \mathrm{i} * (\mathrm{d}/252)$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

Debêntures DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Debêntures DI II	
Período	**Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

6.19.4 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet[1], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

[1] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=DI1

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

6.19.5 A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.19.3 e 6.19.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento.

6.19.6 As Debêntures resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

6.20 Amortização Extraordinária Facultativa

6.20.1 Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Emissora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Debenturista e, consequentemente, dos titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

6.20.2 A Amortização Extraordinária Facultativa somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Debenturista nos termos da Cláusula 6.20.1 acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Data da Amortização Extraordinária**" e "**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa**", respectivamente).

6.20.3 O valor a ser pago à Debenturista a título de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescida

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária, acrescida de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa * \mathrm{i} * (\mathrm{d}/252)$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série a serem amortizadas, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

Debêntures DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

Debêntures DI II	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa**

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

6.20.4 Na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet[2], correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo

[2] https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=DI1

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária.

6.20.5 A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série, o prêmio previsto nas Cláusulas 6.20.3 e 6.20.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série após o referido pagamento.

6.21 Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

6.21.1 A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"):

6.21.2 A Emissora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Debenturista ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures ou de Debêntures de cada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, à Emissora, pela Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Debêntures de cada série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

6.21.3 A Emissora deverá **(a)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis após o término do prazo de adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado indicado no subitem **(iii)** da Cláusula 6.21.2 acima, confirmar à Debenturista a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(b)** com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado, comunicar ao Escriturador das Debêntures a respectiva data do resgate antecipado.

6.21.4 Caso a Emissora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, o valor a ser pago à Debenturista será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário do número de Debêntures da respectiva série, conforme o caso, que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Debenturista e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 abaixo) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures a serem resgatadas, se houver.

6.21.5 O resgate antecipado das Debêntures e o correspondente pagamento serão realizados em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador das Debêntures.

6.21.6 Após a emissão dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, indicará a quantidade de Debêntures em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiverem sido indicados por seus respectivos titulares em aceitação à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI que for realizada pela Securitizadora como consequência da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.21.7 As despesas relacionadas à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures serão arcadas pela Emissora, o que inclui as despesas de comunicação e resgate dos CRI.

6.21.8 Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de cada série.

6.21.9 As Debêntures resgatadas no âmbito de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

6.22 Aquisição Facultativa

A Emissora não poderá adquirir Debêntures.

6.23 Direito ao Recebimento dos Pagamentos

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão aquele que for debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

6.24 Local de Pagamento

Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão, serão realizados pela Emissora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão.

6.25 Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para os fins desta Escritura de Emissão, "**Dia Útil**" significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais naCidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

6.26 Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

6.27 Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos desta Escritura de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

6.28 Tributos

A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures ("**Tributos**"). Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre tais pagamentos, de forma que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Emissora será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo optar, a seu critério, pelo Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI.

6.29 Vencimento Antecipado

6.29.1 Sujeito ao disposto nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.9 abaixo, a Debenturista deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Emissora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 6.29.2 a 6.29.9 abaixo (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

6.29.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento **automático** das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.4 abaixo ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**"):

(i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Debêntures não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) **(a)** decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou por qualquer Controlada Relevante; **(c)** pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(e)** atos preparatórios para pedido de falência ou de recuperação judicial independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do disposto na Cláusula 6.29.3, inciso (x) abaixo;

(iii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observado o prazo de cura estabelecido no inciso **(i)** acima, estabelecidas nesta Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações;

(iv) realização de redução de capital social da Emissora, exceto se **(i)** previamente aprovada pela Debenturista (observado o disposto na Cláusula 8 abaixo), conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** para a absorção de prejuízos;

(v) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(vi) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(vii) protestos legítimos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, por cujo pagamento a Emissora seja responsável, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(b)** o protesto foi cancelado; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;

(viii) não cumprimento, pela Emissora e/ou qualquer Controlada, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral ou, administrativa não sujeita a recurso (exceto por decisão arbitral ou administrativa cujos efeitos tenham sido suspensos por qualquer meio legal, inclusive por questionamento na esfera judicial aplicável), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(ix) alteração do atual controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora, de forma direta ou indireta, que resulte em redução da classificação de risco das Debêntures abaixo de "brAA-" pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's, exceto se for assegurado ao titular dos CRI que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação das atas das assembleias relativas à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou desde ou a data de pagamento de

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Para os fins deste inciso, **(a)** considera-se que o controle acionário da Emissora, na Data de Emissão, é detido pelo grupo constituído por **(i)** Multiplan Participações S.A. (ou pelas controladoras de tal sociedade ou seus sucessores); e **(ii)** 1700480 Ontario Inc.; **(b)** será permitida a realização de alteração societária sem a necessidade da realização do resgate mencionado neste item, caso este evento seja previamente aprovado pela Debenturista (observado o disposto na Cláusula 8 abaixo e na Cláusula 17 do Termo de Securitização);

(x) transformação do tipo societário da Emissora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) questionamento judicial, pela Emissora, e/ou por qualquer de suas controladoras, ou Controladas, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade desta Escritura de Emissão, bem como de quaisquer das obrigações nela estabelecidas;

(xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, exceto **(i)** se previamente aprovado pela Debenturista (observado o disposto na Cláusula 8 abaixo); ou **(ii)** se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos na Cláusula 6.29.3, inciso **(x)** abaixo; e

(xiii) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 acima.

6.29.3 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.29.5 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**"):

(i) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou enganosas em qualquer aspecto relevante quaisquer declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(ii) provarem-se falsas quaisquer declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Emissora que modifique as atividades principais atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Emissora;

(iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta da parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Emissora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures;

(v) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma previstos nesta Escritura de Emissão, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão ou de qualquer obrigação pecuniária não relativa às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da comunicação do referido descumprimento **(a)** pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, ou **(b)** pela Debenturista à Emissora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(vi) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Emissora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Emissora e/ou de qualquer Controlada;

(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais ("**Autorizações**"), exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou Controladas que afete a capacidade de pagamento pela Emissora de suas obrigações relativas às Debêntures, exceto se

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar **(1)** da data em que a Emissora deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou **(2)** da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove ter realizado tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou

(b) a emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações, seja impossibilitada em função de eventos que sejam alheios à vontade da Emissora, incluindo, mas não se limitando, aos casos em que a Emissora e/ou os órgãos responsáveis pela emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações tiverem suas atividades suspensas ou sofrerem medidas restritivas ao seu funcionamento normal decorrentes de legislação editada para contenção de pandemias, desastres naturais ou outros eventos de força maior, observado que, nestes casos, esta exceção será aplicável exclusivamente pelo prazo de vigência da legislação específica editada neste sentido. Fica certo e ajustado que, na hipótese da ocorrência de qualquer dos eventos indicados neste item **(b)**, a Emissora deverá comunicar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, salvo nos casos em que a Emissora tiver divulgado esta situação ao mercado via Comunicado ao Mercado e/ou Fato Relevante; ou

(c) a ausência de renovação, o cancelamento, a revogação ou suspensão das Autorizações não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(ix) não manutenção, pela Emissora, em 2 (dois) trimestres consecutivos, ou 4 (quatro) trimestres alternados, dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem apurados pela Emissora, e verificados pela Debenturista, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento, pela Debenturista, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 abaixo, inciso **(i)**, alíneas **(a)** e **(b)**, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora (conforme definido abaixo), a partir, inclusive das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

(a) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo EBITDA (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou inferior a 4,50 (quatro inteiros e cinquenta centésimos); e

(b) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão do EBITDA pela Despesa Financeira Líquida (conforme definido abaixo), que deverá ser igual ou superior a 2,00 (dois inteiros).

(x) cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto:

DS JURÍDICO MULTIPLAN

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(a) pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada; ou

(b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada que não resulte, em decorrência da respectiva incorporação ou fusão, em redução da classificação de risco em escala local da Emissora em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Emissora da época da incorporação ou fusão, conforme o caso; ou

(c) se a operação for realizada exclusivamente entre Controladas; ou

(d) exceto se previamente aprovado pelos titulares dos CRI em assembleia especial (observado o disposto na Cláusula 8 abaixo); ou

(e) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida represente participações societárias ou ativos que contribuam com menos do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva cisão, de forma agregada, não se aplicando, entretanto, essa exceção à Emissora; ou

(f) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida compreenda exclusivamente a participação societária até então detida pelo sócio ou acionista da Emissora na respectiva Controlada;

(xi) alienação, pela Emissora ou por qualquer Controlada, de participações societárias, ou de outros ativos imobilizados da Emissora que contribuam com mais do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva alienação, de forma individual ou agregada;

(xii) descumprimento pela Emissora, seus administradores, seus empregados e/ou suas Controladas, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613/98, n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 11.129/22 conforme alterado, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act, se aplicável ("**Legislação Anticorrupção**"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte;

6.29.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, tornar-

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

6.29.5 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 6.29.3 acima, a Debenturista deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar assembleia especial de titulares dos CRI conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Debenturista em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 8 abaixo.

6.29.6 Na hipótese de não instalação da assembleia especial de titulares dos CRI conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, e não deliberação favorável aovencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida assembleia especial de titulares dos CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, a Debenturista deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso.

6.29.7 Em caso de vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a Emissora obriga-se a pagar na Conta do Patrimônio Separado o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, sendo que esta última será calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento. Os pagamentos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série deverão ser realizados pela Emissora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva notificação pela Debenturista.

6.29.8 Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de determinada série, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: **(i)** quaisquer valores devidos pela Emissora nos termos desta

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Escritura de Emissão de Debêntures, que não sejam os valores a que se referem os itens **(ii)** e **(iii)** abaixo; **(ii)** Remuneração, Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série; e **(iii)** Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série. A Emissora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures da respectiva série enquanto não forem pagas, declarando a Emissora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

6.29.9 Para os fins desta Escritura de Emissão:

(i) "**Controlada**" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora;

(ii) "**Controlada Relevante**" significa qualquer Controlada que represente, no mínimo, 15% (quinze por cento) do EBITDA, com base nas então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora;

(iii) "**Dívida Líquida**" significa, com base nas últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, **(i)** o somatório de empréstimos, financiamentos e obrigações por aquisições de bens, mas excluindo as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; **(ii)** menos as disponibilidades (somatório do caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras);

(iv) "**Despesa Financeira Líquida**" significa, com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o saldo da diferença entre a despesa financeira bruta consolidada e a receita financeira bruta consolidada; e

(v) "**EBITDA**" significa, com base nas 4 (quatro) últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o lucro ou prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se a Despesa Financeira Líquida, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, calculado nos termos da Resolução CVM n° 156, de 23 de junho de 2022, conforme em vigor.

6.30 Publicidade

Todos os atos e decisões relativos às Debêntures deverão ser comunicados, na forma de aviso, na edição nacional do jornal "Valor Econômico", sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Emissora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

mediante comunicação por escrito à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e publicação, na forma de aviso, nos jornais a serem substituídos.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

(i) disponibilizar em sua página na Internet e na página da CVM na Internet:

(a) na data em que ocorrer o primeiro entre o decurso de 3 (três) meses contados da data de término de cada exercício social, ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM ("**Auditor Independente**"), relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora**"); e

(b) na data em que ocorrer o primeiro entre o decurso de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de término de cada trimestre de seu exercício social (exceto pelo último trimestre de seu exercício social), ou período superior, conforme permitido pela legislação vigente à época da divulgação, e a data da efetiva divulgação, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Emissora com revisão limitada pelo Auditor Independente, relativas ao respectivo trimestre, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM ("**Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora**", sendo as Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Emissora e as Demonstrações Financeiras Consolidadas Revisadas da Emissora, quando referidas indistintamente, "**Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora**"); e

(c) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**");

(ii) fornecer à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados das datas a que se refere o inciso I acima, alínea **(a)**, declaração firmada por representantes legais da Emissora, na forma de seu estatuto social, atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão com referência à data de celebração desta Escritura de Emissão; **(b)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação da Emissora

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

prevista nesta Escritura de Emissão; e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social da Emissora;

(b) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ocorrência, informações a respeito da ocorrência **(i)** de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão; e/ou **(ii)** de qualquer Evento de Inadimplemento;

(c) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que possa causar **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emissora e/ou de qualquer Controlada; e/ ou **(ii)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão ("**Efeito Adverso Relevante**");

(d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, informações e/ou documentos que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Debenturista, no limite das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e, também, observados os limites impostos pela legislação e regulamentação aplicáveis à Emissora;

(e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva inscrição na JUCERJA, uma via digital em formato .pdf contendo a chancela digital da JUCERJA;

(f) no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de veiculação, cópia do relatório de reavaliação anual da agência classificadora de risco da Emissora, contratada na forma do inciso **(xii)** abaixo; e

(g) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, memória de cálculo dos Índices Financeiros contendo todas as rubricas necessárias para o acompanhamento pela Debenturista.

(iii) manter atualizado o registro de emissor de valores mobiliários e o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM;

(iv) manter atendimento à Debenturista, podendo o atendimento ser realizado por meio do departamento de relações com investidores da Emissora;

(v) cumprir, e fazer com que as Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis e relevantes ao exercício de suas atividades, ressalvado aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou imediatamente remediados;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(vi) **(a)** manter políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção, observado o disposto na alínea (xii) da Cláusula 6.29.3 acima; **(b)** exercer os melhores esforços para dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais externos com quem venha a se relacionar; **(c)** coibir a prática de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, dela decorrentes, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas Controladas e empregados, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, que viole a Legislação Anticorrupção, poderá ser divulgado fato relevante, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 44**");

(vii) manter, assim como fazer com que as Controladas mantenham, em dia 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 ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(viii) manter, e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as Autorizações aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto se:

(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar **(1)** da data em que a Emissora deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou **(2)** da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove ter realizado tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou

(b) a emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações, seja impossibilitada em função de eventos que sejam alheios à vontade da Emissora, incluindo, mas não se limitando, aos casos em que a Emissora e/ou os órgãos responsáveis pela emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações tiverem suas atividades suspensas ou sofrerem medidas restritivas ao seu funcionamento normal decorrentes de legislação editada para contenção de pandemias, desastres naturais ou outros eventos de força maior, observado que, nestes casos, esta exceção será aplicável exclusivamente pelo prazo de vigência da legislação específica editada neste sentido. Fica certo e ajustado que, na hipótese da ocorrência de qualquer dos eventos indicados neste item **(b)**, a Emissora deverá comunicar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 11 abaixo, salvo nos casos em que a Emissora tiver divulgado esta situação ao mercado via Comunicado ao Mercado e/ou Fato Relevante; ou

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(c) a ausência de renovação, o cancelamento, a revogação ou suspensão das Autorizações não cause um Efeito Adverso Relevante;

(ix) manter, e fazer com que as Controladas mantenham, seguro adequado para seus bens e ativos relevantes, conforme práticas correntes de mercado;

(x) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas;

(xi) contratar e manter contratados, às suas expensas, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador das Debêntures, ao escriturador dos CRI e das Debêntures, ao agente de liquidação dos CRI, à Debenturista, ao Auditor Independente e ao sistema de distribuição dos CRI;

(xii) contratar e manter contratada, às suas expensas, pelo menos uma agência de classificação de risco, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's, para realizar a classificação de risco (*rating*) da Emissão, devendo, ainda, com relação a pelo menos uma agência de classificação de risco, **(a)** atualizar a classificação de risco (*rating*) da Emissão trimestralmente, a partir da data do respectivo relatório, até a Data de Vencimento; **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a agência de classificação de risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; e **(c)** entregar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista os relatórios de classificação de risco preparados pela agência de classificação de risco no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua veiculação; e **(d)** comunicar, na mesma data, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista qualquer alteração da classificação de risco; observado que, caso a agência de classificação de risco contratada cesse suas atividades no Brasil, tenha seu registro ou reconhecimento, perante a CVM, para atuação como agência de classificação de risco, cancelado, ou, por qualquer motivo, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco da Emissora, a Emissora deverá **(i)** contratar outra agência de classificação de risco sem necessidade de aprovação dos titulares dos CRI, bastando notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou a Moody's; ou **(ii)** caso a agência de classificação de risco não esteja entre as indicadas no item **(i)** acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, notificar a Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI para que seja convocada assembleia especial de titulares dos CRI para que estes definam a agência de classificação de risco substituta;

(xiii) realizar o recolhimento de todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Emissora;

(xiv) convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, assembleia geral de Debenturista (observado o disposto na Cláusula 8 abaixo) para deliberar sobre qualquer

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

das matérias que sejam do interesse da Debenturista, caso a Debenturista deva fazer, nos termos da lei e/ou desta Escritura de Emissão, mas não o faça no prazo aplicável;

(xv) comparecer, por meio de seus representantes, às assembleias gerais de Debenturista e/ou às assembleias especiais de titulares dos CRI, sempre que solicitada;

(xvi) não praticar qualquer ato em desacordo com a presente Escritura de Emissão, em especial atos que possam comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão e não realizar operações em desacordo com seu objeto social, observadas as disposições estatutárias e legais;

(xvii) cumprir e fazer com que suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, cumpram, durante o prazo de vigência das Debêntures a Legislação Socioambiental, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, sendo que tais exceções não se aplicam para as hipóteses previstas no item (xviii) abaixo. Para fins desta Escritura de Emissão, "**Legislação Socioambiental**" significa, em conjunto, **(a)** a legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como a proceder todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, sendo certo que não incentivam a prostituição, tampouco utilizem, direta ou indiretamente, ou incentivem mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; e

(xviii) cumprir e fazer com que suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, cumpram, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Legislação Socioambiental relacionada à trabalho escravo, direitos dos silvícolas, trabalho infantil ou incentivo à prostituição.

8 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA

8.1 A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral conjunta ou individualizada por série, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM n°81, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 81**"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Debenturista. Quando a matéria a ser deliberada **(a)** se referir a interesses específicos de

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

cada uma das séries das Debêntures, quais sejam, **(i)** alteração das características das respectivas séries; e **(ii)** demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva assembleia geral de Debenturista será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(b)** se referir a interesses de todas as séries, então será realizada assembleia geral de Debenturista conjunta para todas as séries.

8.2 Após a Emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia especial de titulares dos CRI, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a respectiva assembleia especial de titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Debêntures, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.3 As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, poderão ser convocadas pela Emissora ou pela própria Debenturista.

8.4 A convocação da assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, deverá ser realizada nos termos da Cláusula 8.3 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, da regulamentação aplicável e desta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.

8.5 As assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, instalar-se-ão com a presença da Debenturista.

8.6 A presidência das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, caberá à Debenturista.

8.7 Nas deliberações das assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, a cada uma das Debêntures em circulação ou das Debêntures em circulação de cada série, conforme o caso, caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Debenturista, conjunta ou individualizada por série, conforme aplicável, dependerão de aprovação da Debenturista, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.8 As deliberações tomadas pela Debenturista, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emissora.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

8.9 Aplica-se às assembleias gerais de Debenturista, conjuntas ou individualizadas por série, conforme aplicável, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9 DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1 A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM e devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) cada uma de suas Controladas foi devidamente constituída e é uma sociedade existente de acordo com as respectivas leis de suas respectivas jurisdições, com plenos poderes e autoridade para ser titular, arrendar e operar suas propriedades e para conduzir seus negócios;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação de que seja parte e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão e da oferta dos CRI, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**");

(vi) exceto pelo disposto na Cláusula 2 acima, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura de Emissão;

(vii) a celebração, os termos e condições desta Escritura de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Emissão e da oferta dos CRI **(a)** não infringem o estatuto social da Emissora; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus ou gravame,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

judicial ou extrajudicial, sobre qualquer ativo da Emissora; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(viii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura de Emissão, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Inadimplemento;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Emissora, em observância ao princípio da boa-fé;

(x) os documentos e as informações prestadas por ocasião da Oferta e as informações constantes dos Prospectos e da versão do formulário de referência da Emissora, vigente nesta data, conforme disponibilizada no *website* da CVM, elaborado e atualizado pela Emissora em conformidade com a Resolução CVM 80 ("**Formulário de Referência**"), e nos avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora e nas demais informações eventuais e periódicas da Emissora previstas na Resolução CVM 80 divulgadas pela Emissora desde a data de apresentação do Formulário de Referência são, nas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xi) o Formulário de Referência e as demais informações eventuais e periódicas da Emissora previstas na Resolução CVM 80 e os comunicados ao mercado, avisos de ato ou fato relevante divulgados pela Emissora, **(a)** contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Emissora e, quando aplicável, das Controladas, e de suas respectivas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas respectivas atividades, e quaisquer outras informações relevantes; **(b)** não contêm declarações ou informações falsas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas, insuficientes ou desatualizadas; **(c)** não contêm omissões de fatos relevantes, se analisados conjuntamente; e **(d)** foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo as normas da CVM;

(xii) o Formulário de Referência disponível nesta data é a versão mais atual deste documento; e desde 31 de dezembro de 2022, não ocorreu qualquer evento que pudesse ensejar a alteração ou correção do referido Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80;

(xiii) os documentos e informações fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI, à Debenturista e/ou aos potenciais investidores dos CRI são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(xiv) as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021 e 31 de

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

dezembro de 2020, bem como as Informações Financeiras Trimestrais (ITR) referentes aos períodos de 3 (três) e 6 (seis) meses do ano de 2023, conforme o caso, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e desde as últimas Demonstrações Financeiras Consolidadas ou Informações Financeiras Trimestrais (ITR) divulgadas, conforme o caso, pela Emissora, não houve um aumento de seu endividamento que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xv) está, assim como as Controladas, cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis relevantes ao exercício de suas atividades, ressalvado aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou imediatamente remediados;

(xvi) está, assim como as Controladas, 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 ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) possui, assim como as Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as Autorizações aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto por aquelas que:

(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar **(1)** da data em que a Emissora deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou **(2)** da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora esteja realizando tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença;

(b) a emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações, tenha sido impossibilitada em função de eventos que sejam alheios à vontade da Emissora, incluindo, mas não se limitando, aos casos em que a Emissora e/ou os órgãos responsáveis pela emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações tiverem suas atividades suspensas ou sofrerem medidas restritivas ao seu funcionamento normal decorrentes de legislação editada para contenção de pandemias, desastres naturais ou outros eventos de força maior, observado que, nestes casos, esta exceção será aplicável exclusivamente pelo prazo de vigência da legislação específica editada neste sentido; ou

(c) a ausência de renovação, o cancelamento, a revogação ou suspensão das Autorizações não cause um Efeito Adverso Relevante;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(xviii) cumpre e zela, na data de celebração desta Escritura de Emissão, para que suas Controladas e empregados, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, cumpram, a Legislação Anticorrupção;

(xix) **(a)** mantém, na presente data, e manterá a todo tempo políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e o integral cumprimento da Legislação Anticorrupção, observado o disposto na alínea (xviii) acima; **(b)** exerce, na presente data, e exercerá a todo tempo os melhores esforços para dar pleno conhecimento da Legislação Anticorrupção a todos os profissionais externos com quem venha a se relacionar; e **(c)** coibirá a prática de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, dela decorrentes, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xx) cumpre, na presente data, e faz com que as suas Controladas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, ao representar a Emissora ou a respectiva Controlada, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, de forma que a Emissora, na presente data, **(a)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e não incentiva, de qualquer forma, a prostituição e nem infringe os direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena; **(b)** os trabalhadores da Emissora estão devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(c)** não foi condenada definitivamente por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil;

(xxi) não recebeu citação nem tampouco tem conhecimento, inclusive em relação às Controladas, 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 não tenha sido divulgado aos Coordenadores, em ambos os casos, exceto conforme constantes do Formulário de Referência quando obrigado no âmbito da Resolução CVM 80 ou por outra norma, regulamentação ou determinação legal que assim exija, incluindo atualizações posteriores referentes a eventuais desdobramentos relacionados ou decorrentes de tais informações, em qualquer dos casos deste inciso, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxii) não tem conhecimento, inclusive em relação às Controladas, 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, em qualquer dos casos deste inciso,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão; e

(xxiii) o registro de emissor de valores mobiliários da Emissora está atualizado perante a CVM.

9.2 A Emissora de forma irrevogável e irretratável, se obriga a indenizar a Debenturista por todos e quaisquer prejuízos, danos, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) diretamente incorridos e comprovados pela Debenturista, conforme sentença judicial transitada em julgado, em razão da falsidade de qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima, exceto se em decorrência de dolo da Debenturista.

9.2.1 A Emissora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas desta Escritura de Emissão, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a indenização, exceto se em decorrência de dolo da Securitizadora.

9.2.2 O pagamento da indenização a que se refere a cláusula acima será realizado pela Emissora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

9.2.3 Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível exclusivamente à Emissora, a Securitizadora deverá notificar a Emissora, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emissora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emissora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária.

9.2.4 O pagamento previsto na cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes desta Escritura, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão desta Escritura de Emissão a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

9.2.5 Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emissora, os montantes restituídos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento.

9.2.6 As estipulações de indenização previstas nesta cláusula deverão sobreviver ao término da presente Escritura.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

9.3 Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, a Emissora obriga-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomarem conhecimento, a Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso qualquer das declarações prestadas nos termos da cláusula acima seja falsa e/ou incorreta na data em que foi prestada.

10 DESPESAS

10.1. Correrão por conta da Emissora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador das Debêntures, do escriturador dos CRI e do agente de liquidação, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$20.000,00 (vinte mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Emissora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

10.2. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da oferta dos CRI listadas na tabela constante do **Anexo IV** ("**Despesas *Flat***") serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido) ("**Despesas Recorrentes**"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do patrimônio separado dos CRI, arcados pela Devedora ("**Patrimônio Separado**"):

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela emissão dos CRI, conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea **(ii)** acima 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; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: 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 data de cada pagamento.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviços de custódia, **(a)** parcela única de implantação conforme valor descrito no **Anexo IV** à Esta Escritura de Emissão, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil da Data de Integralização dos CRI; e **(b)** parcelas anuais, conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela **(a)** acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

(ii) os valores devidos à Instituição Custodiante serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(iii) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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;

(iv) a remuneração mencionada será atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada pro rata die, se necessário;

(v) os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados 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; e

(vi) em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) a remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

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;

(c) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos das Cláusulas 15.5 e seguintes do Termo de Securitização;

(d) remuneração do Escriturador das Debêntures, do escriturador dos CRI e do agente de liquidação, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador das Debêntures conforme valor descrito no **Anexo IV** à Esta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total das Debêntures. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) a remuneração do escriturador dos CRI e do agente de liquidação conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(e) remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no **Anexo IV** à esta Escritura de Emissão, devendo a primeira parcela 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 o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas **(i)** e **(ii)** acima 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;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas **(i)** e **(ii)** acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Patrimônio Separado dos CRI 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;

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de **(a)** a **(f)** acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) todas as despesas com assembleia especial de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia especial, se for o caso;

(i) despesas extraordinárias:

(i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos titulares dos CRI, limitado a R$20.000,00 (vinte mil reais) por evento para realização de assembleias ou reestruturação da operação; (ii) até R$20.000,00 (vinte mil reais) por Reestruturação da operação; (iii) R$500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Virgo no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; e (iv) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGPM/FGV. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a VIRGO SOLUÇÕESFINANCEIRAS LTDA, inscrita no CNPJ/ME nº 21.760.017/0001-17;

(ii) o valor devido no âmbito da alínea **(i)** acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(iii) sem prejuízo do previsto na alínea **(i)** também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora; e

(iv) entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência *convenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; **(iii)** garantias e **(iv)** ao resgate antecipado dos CRI;

(j) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à emissão dos CRI;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(vi) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

(viii) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou nesta Escritura de Emissão;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(x) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(xi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI; e

(xii) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

10.3. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia especial de titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3.1. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

10.3.2. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

10.3.3. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

10.3.4. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.3.5. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

10.4. Fundo de Despesas

10.4.1. A Debenturista descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas relativas a um período de 6 (seis) meses, sendo o valor inicial de R$90.000,00 (noventa mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

10.4.2. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.4.3. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

10.4.5. As Despesas pagas pela Debenturista, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.4.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares dos CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de titulares dos CRI convocada para este fim.

10.4.7. Em nenhuma hipótese a Debenturista arcará as despesas com recursos próprios.

10.4.8. Os titulares de CRI reunidos em assembleia especial de titulares dos CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme o caso, convocada com este fim, nos termos da Cláusula 17 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

10.4.9. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

10.4.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

10.4.11. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.4.12. Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+" em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's.

11 COMUNICAÇÕES

11.1 Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo o respectivo original ser enviado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva comunicação realizada por fac-símile ou correio eletrônico. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emissora:
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca
CEP 22640-102 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Luís Filipe Osório de Moraes / Sr. Hans Christian Melchers
Telefone: (21) 3031-5230 / (21) 3031-5359
Fac-símile: (21) 3031-5322
Correio Eletrônico: lmoraes@multiplan.com.br / hmelchers@multiplan.com.br

(ii) para a Debenturista:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 - São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

12.2 As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente); ou (iii) por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

12.3 A mudança, de dados pelas Partes deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de fato relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12.4 As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

12.5 Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as partes.

12.6 Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral de Debenturista e assembleia especial de titulares dos CRI, conjunta ou individualizada, por série, conforme aplicável, para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a esta Escritura de Emissão em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens **(i)**, **(ii)**, **(iii)** e **(iv)** acima, não possam acarretar qualquer prejuízo à Debenturista ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Debenturista.

12.7 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

12.8 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

12.9 Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

12.10 A Emissora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a divulgarem todos dados e informações desta Escritura de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras,

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Emissora nos termos da Cláusula 7.1 acima.

12.11 As Partes concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, esta Escritura e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física desta Escritura de Debêntures, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

12.12 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

13 LEI DE REGÊNCIA

13.1 Esta Escritura de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

14 FORO

14.1 Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de Emissão eletronicamente, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

(*RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO*)

(PÁGINAS DE ASSINATURAS A SEGUIR)

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(*Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*)

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Armando D'Almeida Neto
Assinado por: ARMANDO D ALMEIDA NETO:75779730768
CPF: 75779730768
Papel: Signatário Multiplan
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:35:03 BRT
ICP Brasil
EED3[illegible]CB3C3F6B7E4762

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Hans Christian Melchers
Assinado por: HANS CHRISTIAN MELCHERS:09080505773
CPF: 09080505773
Papel: Signatário Multiplan
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:20:47 BRT
ICP Brasil
D0[illegible]5B9F246E6E4958056

Nome:
Cargo:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 17:22:03 BRT
ICP Brasil
7013B[illegible]3F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 18:17:36 BRT
ICP Brasil
[illegible]592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. DocuSigned by:
Matheus Gentil
686678F434484FC...

Nome:
CPF n.º

2. DocuSigned by:
Giovane Duarte Moreno
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830
CPF: 44999596830
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:01:33 BRT
ICP Brasil
F1AE762FBF784466BFE2218530DCB48E

Nome:
CPF n.º

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não
RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.6903 – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a	Sim	Sim	Não

[3] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

		40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165, 40.168, 40.177 a 40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014, 80.017, 80.020 a 80.023, 80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto			
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078, 55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5934 – 8º CRI Curitiba Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não

[4] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ParkJacarepaguá	Estrada de Jacarepaguá, 6069 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	417.059 – 9º CRI Rio de Janeiro	Sim	Sim	Não
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078, 55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5935 – 8º CRI Curitiba Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não
RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.6906 – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a 40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165, 40.168, 40.177 a	Sim	Sim	Não

[5] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas
[6] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

		40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014, 80.017, 80.020 a 80.023, 80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto			

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
DiamondMall	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	60.800.000,00	8,1067%
RibeirãoShopping	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	55.000.000,00	7,3333%
Golden Lake - Área Comum	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	98.400.000,00	13,1200%
Golden Lake	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	53.000.000,00	7,0667%
ParkShoppingBarigüi	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	101.021.440,46	13,4695%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
DiamondMall	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Expansão/Revitalização
RibeirãoShopping	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Expansão/Revitalização
Golden Lake - Área Comum	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
Golden Lake	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
ParkShoppingBarigüi	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Expansão/Revitalização

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
ParkJacarepaguá	Construção	43.639.258,42	5,8186%
Golden Lake - Área Comum	Aquisição/Construção	131.476.532,64	17,5302%
Golden Lake	Aquisição/Construção	11.521.213,07	1,5362%
ParkShoppingBarigüi	Aquisição/Expansão/Revitalização	24.136.208,71	3,2182%
DiamondMall	Aquisição/Expansão/Revitalização	148.212.346,60	19,7616%
RibeirãoShopping	Aquisição	22.793.000,10	3,0391%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
ParkJacarepaguá	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016 e CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Construção
Golden Lake - Área Comum	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
Golden Lake	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
ParkShoppingBarigüi	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Expansão/Revitalização
DiamondMall	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Expansão/Revitalização
RibeirãoShopping	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Expansão/Revitalização

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	---	24.470.895,18	24.470.895,18
2024	63.712.685,55	33.087.685,55	96.800.371,10
2025	52.787.685,55	17.387.685,55	70.175.371,10
2026	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2027	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2028	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2029	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2030	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2031	2.897.947,59	---	2.897.947,59
Total (R$)			**R$ 368.221.440,46**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Nos últimos 8 (oito) anos, a Emissora empregou na construção, expansão e manutenção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$4.228.200.000,00 (quatro bilhões, duzentos e vinte e oito milhões e duzentos mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Emissora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO II

MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0027840-1, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") celebrada entre a Companhia e a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Securitizadora**"), por meio do qual foram emitidas debêntures que lastreiam as 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima vigésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

Imóvel	Utilização	Valor total gasto

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DS JURÍDICO MULTIPLAN

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

ANEXO III

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Boletim de Subscrição das Debêntures da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

Emissora	CNPJ
MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	07.816.890/0001-53

Logradouro	Bairro
Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501	Barra da Tijuca

CEP	Cidade	Estado
22640-102	Rio de Janeiro	RJ

Características:
12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", datado de [=] de [=] de 2023, conforme aditado em [=] de [=] de 2023 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"). A Emissão foi aprovada pela reunião do conselho de administração da Emissora realizada em [=] de [=] de 2023, a qual foi arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o n.º [=], em [=] de [=] de 2023, e foi publicada no jornal "Valor Econômico" em [=] de [=] de 2023, nos termos do artigo 62, inciso I, e 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**RCA da Emissora**").

Debêntures DI I Subscritas		
Quantidade de Debêntures DI I	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI I (R$)

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Debêntures DI II Subscritas		
Quantidade de Debêntures DI II	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures DI II (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Debêntures Pré Subscritas		
Quantidade de Debêntures Pré	Valor Nominal Unitário (R$)	Valor Total Subscrito de Debêntures Pré (R$)
[=]	R$ 1.000,00	R$[=]

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

☐ Em conta corrente Banco nº Agência nº

☐ Moeda corrente nacional.

As Debêntures serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(ii) arquivamento da RCA da Emissora na JUCERJA;

(iii) Publicação da RCA da Emissora no "Valor Econômico";

(iv) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

(v) não imposição de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;

(vi) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal do Emissor, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas; e

(vii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [=] de [=] de 2023.

Subscritor

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

_____

Nome:

Cargo:

CNPJ

08.769.451/0001-08

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO IV

TABELA DE DESPESAS

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA	FLAT	R$ 2.979,00	0,00%	R$2.979,00	R$-	R$-	R$ 2.979,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	R$ 121.750,00	0,00%	R$121.750,00	R$-	R$-	R$121.750,00	0,02%
Virgo	Emissão	FLAT	R$ 25.000,00	9,65%	R$27.670,17	R$-	R$-	R$27.670,17	0,00%
OT	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	R$ 15.000,00	12,15%	R$17.074,56	R$-	R$-	R$17.074,56	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 10.000,00	16,33%	R$11.951,72	R$-	R$-	R$11.951,72	0,00%
Vórtx	Escriturador da Debênture	FLAT	R$ 24.000,00	16,33%	R$28.684,12	R$-	R$-	R$28.684,12	0,00%
OT	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 16.000,00	12,15%	R$18.212,86	R$18.212,86	R$127.490,02	R$ -	0,00%
Vórtx	Escriturador da Debênture	ANUAL	R$ 24.000,00	9,65%	R$26.563,36	R$26.563,36	R$185.943,52	R$ -	0,00%
Vórtx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 10.000,00	9,65%	R$11.068,07	R$11.068,07	R$77.476,49	R$ -	0,00%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.300,00	14,25%	R$3.848,40	R$3.848,40	R$26.938,80	R$ -	0,00%
VIRGO	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 2.500,00	9,65%	R$2.767,02	R$33.204,24	R$232.429,68	R$ -	0,01%
LINK	Contador	MENSAL	R$ 200,00	0,00%	R$200,00	R$2.400,00	R$16.800,00	R$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Escriturador	MENSAL	R$ 1.200,00	0,00%	R$1.200,00	R$14.400,00	R$100.800,00	R$ -	0,00%
ITAU UNIBANCO	Tarifa de Conta	MENSAL	R$ 215,00	0,00%	R$215,00	R$2.580,00	R$18.060,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 240,00	0,00%	R$240,00	R$2.880,00	R$ 20.160,00	R$ -	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 210,00	0,00%	R$210,00	R$2.520,00	R$ 17.640,00	R$ -	0,00%
TOTAL			**R$ 256.594,00**		**R$ 274.634,28**	**R$ 117.676,93**	**R$823.738,51**	**R$ 210.109,57**	**0,05%**

*Custos estimados

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

ANEXO V
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI I			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI II			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 886E9DF6-9AFF-463A-B3DF-C15E4D64AA7C

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES PRÉ			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Versão de assinatura

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Securitizadora, categoria S2 – CVM n.º 728
CNPJ n.º 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP

LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBLIÁRIOS DEVIDOS PELA

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ n.º 07.816.890/0001-53
Avenida das Américas n.º 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ

celebrado com a

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Sumário

1 DEFINIÇÕES ... 3
2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ... 18
3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI ... 19
4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI ... 41
5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ... 49
6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI ... 49
7 FORMADOR DE MERCADO ... 52
8 ESCRITURAÇÃO ... 52
9 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO ... 52
10 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO ... 52
11 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ... 53
12 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 54
13 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA ... 63
14 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ... 68
15 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI ... 71
16 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ... 79
17 ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI ... 81
18 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS ... 89
19 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES ... 93
20 PUBLICIDADE ... 96
21 FATORES DE RISCO ... 96
22 DISPOSIÇÕES GERAIS ... 96
23 NOTIFICAÇÕES ... 100
24 CLASSIFICAÇÃO ANBIMA ... 101
25 LEI APLICÁVEL E FORO ... 102
ANEXO I Descrição dos Créditos Imobiliários ... 104
ANEXO II Declaração de Custódia ... 109
ANEXO III Cronograma de Pagamentos dos CRI ... 110
ANEXO IV Declaração da Emissora ... 112
ANEXO V Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses ... 114
ANEXO VI Empreendimentos Lastro ... 115
ANEXO VII Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI ... 127
ANEXO VIII Declaração do Regime Fiduciário ... 209
ANEXO IX Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso ... 210

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

(1) **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

(2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada pelo seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*" ("**Termo**" ou "**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430/22 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e a Resolução CVM 160, bem como demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Afiliadas**": significa as Controladas e os Controladores da Devedora (conforme abaixo definidos), em conjunto;

"**Agência de Classificação de Risco**": significa a Fitch Ratings Brasil Ltda., conforme abaixo qualificada, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, que foi contratada pela Devedora, em atenção ao disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, nos termos da Cláusula 6.9 abaixo, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.9.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60;

"**Agente de Liquidação**": significa a **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, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita no item (i) da Cláusula 18.2 abaixo;

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos), cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 15 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.5 e seguintes deste Termo;

"**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.6.1 abaixo;

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Anúncio de Encerramento**": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"**Anúncio de Início**": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160;

"**Aplicações Financeiras Permitidas**": tem o significado previsto na Cláusula 18.10.11 abaixo;

"**Assembleia de Titulares dos CRI**" ou "**Assembleia Especial**": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, realizada

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**": significa a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES**, empresa brasileira de sociedade simples, membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, com registro na CVM sob o nº 10324, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do patrimônio separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, ou qualquer outra entidade que venha a ser contratada pela Securitizadora para tal função;

"**Aviso ao Mercado**": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, § 1º da Resolução CVM 160;

"**Bradesco BBI**": significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, CEP 04543-011, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.271.464/0073-93;

"**BTG Pactual**": significa o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13;

"**B3**": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"**BACEN**": significa o Banco Central do Brasil;

"**CETIP21**": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"**CMN**": significa o Conselho Monetário Nacional;

"**COFINS**": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.8.2 abaixo;

"**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.2 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.2 abaixo;

"**Conta do Patrimônio Separado**": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 44097-7, mantida na agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco (341), nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"**Contador do Patrimônio Separado**": significa a **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

"**Contrato de Distribuição**": significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 18 de outubro de 2023, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Controlada**": significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

"**Controladora**": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"**Controle**": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"**Coordenador Líder**": significa o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

"**Coordenadores**": significam, em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI, o BTG Pactual, o Safra e o Santander;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Créditos do Patrimônio Separado**": significam, em conjunto, **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados, incluindo o Fundo de Despesas ; e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

"**Créditos Imobiliários**": significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, que deverão ser acrescidos da Remuneração das Debêntures da respectiva série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, os "**Créditos Imobiliários DI II**", que lastreiam os CRI DI II, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré;

"**CRI**": significam, em conjunto, os CRI DI e os CRI Pré;

"**CRI DI**": significam, em conjunto, os CRI DI I e os CRI DI II;

"**CRI DI I**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (Primeira) Série da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Securitizadora;

"**CRI DI II**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (Segunda) Série da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Securitizadora;

"**CRI Pré**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (Terceira) Série da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Securitizadora;

"**CRI em Circulação**": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais;

"**CSLL**": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Custos e Despesas Destinação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"**Custos e Despesas Reembolso**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"**Data de Emissão das Debêntures**": significa o dia 15 de novembro de 2023;

"**Data de Emissão dos CRI**": significa o dia 15 de novembro de 2023;

"**Data de Integralização**": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (ix) abaixo;

"**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures**": significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**": tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

"**Data de Vencimento dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (xiv) abaixo;

"**Debêntures**": significam, em conjunto, as Debêntures DI e as Debêntures Pré;

"**Debêntures DI**": significam, em conjunto, as Debêntures DI I e as Debêntures DI II;

"**Debêntures DI I**": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada da 1ª (primeira) série da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"**Debêntures DI II**": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada da 2ª (segunda) série da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

"**Debêntures Pré**": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada da 3ª (terceira) série da 12ª (décima segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Debenturista**": significa o titular das Debêntures e dos créditos representados pelas Debêntures;

"**Decreto 6.306**": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"**Decreto 8.426**": significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"**Decreto 11.129**": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas da Devedora**": tem o significado previsto na Cláusula 7.1, inciso **(i)**, alínea **(a)** da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Despesas**": significam as despesas previstas na Cláusula 18.2 abaixo;

"**Devedora**" ou "**Companhia**": significa a **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA (conforme abaixo definida) sob o NIRE 33.3.0027840-1;

"**Dia Útil**": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"**Documentos Comprobatórios**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2.9 abaixo;

"**Documentos da Operação**": significam, em conjunto, mas não se limitando **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** este Termo de Securitização, **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures, **(iv)** o Contrato de Distribuição e os respectivos aditamentos, e **(v)** o material publicitário, os documentos de suporte a apresentações para Investidores e quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"**Efeito Adverso Relevante**": significa **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Companhia e/ou de qualquer Controlada; e/ ou **(ii)** qualquer efeito adverso relevante na capacidade da Companhia de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI a qual constitui as 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, realizada com base na RCA da Securitizadora (conforme abaixo definida), sendo que, até a presente data, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R$62.842.010.988,13 (sessenta e dois bilhões e oitocentos e quarenta e dois milhões e dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e dez centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora

"**Empreendimentos Destinação**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"**Empreendimentos Lastro**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"**Empreendimentos Reembolso**": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"**Escritura de Emissão de Debêntures**": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado, em 18 de outubro de 2023, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"**Escriturador**": significa a **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, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 18.2, item (i) abaixo;

"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**": tem o significado previsto na Cláusula 16.1 abaixo;

"**Fundo de Despesas**": significa o fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 18.10 abaixo;

"**Instituição Custodiante**": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos e dos Créditos Imobiliários, na qual será registrado o presente Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista no item (iii) da Cláusula 18.2 abaixo;

"**Instituições Participantes da Oferta**": significam os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais;

"**Instrução RFB 1.585**": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"**Investidores**": significam, em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados;

"**Investidores Profissionais**": significam os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;

"**Investidores Qualificados**": significam os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"**IOF**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"**IOF/Câmbio**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"**IOF/Títulos**": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"**IPCA**": Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"**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;

"**JUCERJA**": significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro;

"**JUCESP**": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"**Lei 4.591/64**": significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Lei 8.981/95**": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.249/95**": significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

"**Lei 9.613/98**": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

"**Lei 11.033/04**": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"**Lei 12.846/13**": significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"**Lei 14.430/22**": significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

"**Lei das Sociedades por Ações**": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"**Legislação Anticorrupção**": tem o significado previsto na Cláusula 12.2.2 (xii) abaixo;

"**MDA**": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

"**Medida Provisória 2.158-35**": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"**Meios de Divulgação**": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160;

"**Oferta**": significa a presente distribuição pública de CRI, que será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão e estando a Devedora enquadrada no conceito de emissor com grande exposição ao mercado, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 38, da Resolução CVM 80;

"**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.2 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"**Opção de Lote Adicional**": significa a opção da Devedora, em comum acordo com os Coordenadores, de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade de CRI inicialmente ofertados, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondentes a R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

"**Ordem de Pagamentos**": significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Emissora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.1.2 item (xxii) deste Termo de Securitização.

"**Participantes Especiais**": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"**Patrimônio Separado dos CRI**": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão;

"**Pedido de Reserva**": significa o documento de aceitação da Oferta, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Investidores interessados em investir nos CRI poderão realizar a sua reserva para subscrição dos CRI junto a uma das Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. Neste sentido, será admissível o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição;

"**Período de Capitalização**": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI da respectiva série, correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Período de Reserva**": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"**Pessoas Vinculadas**": significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35, os **(a)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição e da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; **(b)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(c)** assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; **(d)** demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(e)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; **(f)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; **(g)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e"; e **(h)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"**Prazo Máximo de Colocação**": tem o significado atribuído na Cláusula 6.7 abaixo;

"**Preço de Integralização**": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (viii) abaixo;

"**Procedimento de *Bookbuilding***": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, a ser organizado pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a Remuneração dos CRI de cada série, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; e **(iii)** do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição;

"**Prospecto Definitivo**": significa o prospecto definitivo da Oferta, nos termos do artigo 59, §2º da Resolução CVM 160;

"**Prospecto Preliminar**": significa o prospecto preliminar da Oferta, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Prospectos**": significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"**Público Alvo**": significam os Investidores;

"**RCA da Securitizadora**": Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, por meio da qual a Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Securitizadora, realizada em 17 de janeiro de 2023, registrada na JUCESP sob nº 43.342/23-1, em 27 de janeiro de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução da CVM n.º 166, de setembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 166**"), na qual foram aprovados, 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, sendo que, até a presente data, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R$62.842.010.988,13 (sessenta e dois bilhões e oitocentos e quarenta e dois milhões e dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e dez centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora;

"**Regime Fiduciário**": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;

"**Remuneração das Debêntures**": significa a Remuneração das Debêntures conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

"**Remuneração dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;

"**Resgate Antecipado Facultativo**": tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

"**Resgate Antecipado dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"**Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI**": tem o significado previsto na Cláusula 3.4.3 abaixo;

"**Resolução CMN 4.373**": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"**Resolução CVM 17**": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 27**": significa a Resolução CVM n.º 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 30**": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 35**": significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 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 80**": significa a Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 81**": significa a Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

"**Resolução CVM 160**": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

"**Safra**": significa o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.100, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o n.º 58.160.789/0001-28;

"**Santander**": significa o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, com

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041 e 2.235, bloco A, 24º andar, CEP 04543-011, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42;

"**Sistema de Vasos Comunicantes**": sistema, por meio do qual, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI prevista na Cláusula 3.1.2, (iii), abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

"**Titulares dos CRI**": significam os titulares dos CRI;

"**Tributos**": significam todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma da Escritura de Emissão, inclusive após eventual cessão, endosso ou qualquer outra forma de transferência das Debêntures, a serem suportados pela Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão;

"**Valor da Integralização das Debêntures**": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários;

"**Valor Inicial do Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 18.10 abaixo;

"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**": tem o significado previsto na Cláusula 18.10 abaixo;

"**Valor Nominal Unitário**": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"**Valor Nominal Unitário das Debêntures**": significa o valor nominal unitário das Debêntures, conforme o caso, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e

"**Valor Total da Emissão**": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em razão do exercício da Opção de Lote Adicional.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela Escritura de Emissão de Debêntures, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1 ***Vinculação***. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários.

2.1.2 ***Aquisição dos Créditos Imobiliários***. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.2 acima, a Emissão será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.3 Sem prejuízo do presente Termo vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

2.4 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430/22, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.5 Os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.6 Uma via original da Escritura de Emissão de Debêntures encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.7 O Regime Fiduciário a ser instituído pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, a B3, para fins de registro do Regime Fiduciário nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22. Uma vez devidamente registrado este Termo de Securitização, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do **Anexo VIII** a este Termo de Securitização.

2.8 A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

2.9 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no boletim de subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado pela Emissora no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00h (horário de Brasília).

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.1.1 ***Aprovação Societária da Emissora***: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com a RCA da Securitizadora, sendo que, até a presente data, a Securitizadora já emitiu certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio (inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão), no valor de R$62.842.010.988,13 (sessenta e dois bilhões e oitocentos e quarenta e dois milhões e dez mil e novecentos e oitenta e oito reais e dez centavos), não tendo, portanto, atingido o limite global estabelecido na RCA da Securitizadora.

3.1.2 ***Características dos CRI***: os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) ***Número da Emissão***: a Emissão corresponde a 123ª (centésima vigésima terceira) emissão de CRI da Emissora;

(ii) ***Número de Séries***: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

(iii) ***Valor Total da Emissão***: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) em razão do exercício da Opção de Lote Adicional;

(iv) ***Quantidade de CRI***: serão emitidos, inicialmente, 600.000 (seiscentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI em razão do exercício da Opção de Lote Adicional.

Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser superior a 600.000 (seiscentos mil) CRI (considerando o exercício, parcial ou total da Opção de Lote Adicional), o Valor Total da Emissão previsto no item (iii) acima e a quantidade dos CRI prevista neste item, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão acrescidos, sendo que os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, por meio de aditamento à Escritura de Emissão de

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Debêntures e/ou a este Termo de Securitização, sem necessidade de aprovação da Securitizadora, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou assembleia geral de Debenturista.

O aditamento à Escritura de Emissão previsto acima deverá ser arquivado na JUCERJA, nos termos da Cláusula 2.1, inciso (ii) da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) ***Valor Nominal Unitário***: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(vi) ***Atualização Monetária***: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(vii) ***Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI***: os CRI farão jus à Remuneração CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.3 abaixo;

(viii) ***Preço de Integralização***: o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto no item (ix) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre os Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI ou à totalidade dos CRI da mesma série, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

(ix) ***Subscrição e Integralização dos CRI***: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;

(x) ***Amortização dos CRI***: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI será amortizado conforme o cronograma de pagamentos descrito no **Anexo III** a este Termo de Securitização.

(xi) ***Regime Fiduciário***: será instituído o Regime Fiduciário CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430/22 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xii) ***Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira***: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores nos mercados regulamentados de valores mobiliários, conforme disposto no inciso II combinado com o inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160, sem prejuízo do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60;

(xiii) ***Data de Emissão dos CRI***: 15 de novembro de 2023;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xiv) ***Prazo e Data de Vencimento dos CRI***: ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, o prazo dos **(a)** CRI DI I será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI DI I**"); **(b)** CRI DI II será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI DI II**"); e **(c)** CRI Pré será de 2.618 (dois mil seiscentos e dezoito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI Pré**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I e a Data de Vencimento dos CRI DI II, "**Datas de Vencimento**");

(xv) ***Local de Emissão dos CRI***: São Paulo – SP;

(xvi) ***Encargos Moratórios***: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**");

(xvii) ***Forma e Comprovação de Titularidade***: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;

(xviii) ***Locais e Método de Pagamento***: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

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

(xx) ***Prorrogação dos Prazos***: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxi) ***Pagamentos***: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxii) ***Ordem de Pagamentos***: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência:

(a) Despesas vencidas e não pagas;
(b) Despesas do Patrimônio Separado vencidas e não pagas;
(c) Encargos Moratórios vencidos e não pagos;
(d) Remuneração dos CRI vencida e não paga;
(e) Remuneração dos CRI do período de referência;
(f) Amortização dos CRI vencida e não paga; e
(g) Amortização dos CRI do período referência.

(xxiii) ***Garantias***: os CRI não contarão com garantia de qualquer natureza, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora ou por terceiros;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xxiv) ***Coobrigação da Emissora***: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;

(xxv) ***Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários***: os Empreendimentos Lastro listados no **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) ***Os Empreendimentos Lastro objeto do crédito têm "habite-se"***: conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxvii) ***Os Empreendimentos Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591/64****:* conforme tabela constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) ***Código ISIN dos CRI***: BRIMWLCRIGR4, para os CRI DI I; BRIMWLCRIGS2, para os CRI DI II; e BRIMWLCRIGT0, para os CRI Pré;

(xxix) ***Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos****:* nos termos do item 9.1 do Anexo E da Resolução CVM 160, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados;

(xxx) ***Classificação de Risco dos CRI***: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(a)** manter contratada, por conta e ordem da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e **(b)** divulgar trimestralmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, nos termos do "*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*", em vigor desde de 2 de janeiro de 2023 ("**Código ANBIMA**"). A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://emissoes.virgo.inc/. (neste *website*, buscar por "Multiplan", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xxxi) ***Classificação ANBIMA dos CRI***: conforme prevista na Cláusula 24 deste Termo; e

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xxxii) ***Duration dos CRI***: aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) anos, para os CRI DI I; aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) anos, para os CRI DI II; e aproximadamente 4,5 (quatro inteiros e meio) anos, para os CRI Pré.

3.2 ***Destinação dos Recursos***: Independente da ocorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou Controladas em que aplicar recursos obtidos com a Emissão ("**Sociedades**"), **(1)** até a Data de Vencimento dos CRI, ou **(2)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, ou, ainda, vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos a ser efetivada, o que ocorrer primeiro, para **(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ("**Custos e Despesas Destinação**") ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("**Empreendimentos Destinação**"); e **(ii)** reembolso de gastos, custos e despesas predeterminados ("**Custos e Despesas Reembolso**") diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora ou pelas Sociedades, desde 19 de novembro de 2021 até 9 de outubro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da Oferta ("**Empreendimentos Reembolso**" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Destinação, os "**Empreendimentos Lastro**"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Empreendimentos Lastro, conforme previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, e o Cronograma Indicativo (conforme definido abaixo) da destinação dos recursos previsto no **Anexo VI** deste Termo de Securitização ("**Destinação dos Recursos**").

3.2.1 Parcela dos recursos acima mencionados será ou foi, conforme o caso, transferida para as Sociedades pela Devedora por meio de: **(i)** aumento de capital das

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** mútuos para as Sociedades; **(iv)** emissão de debêntures pelas Sociedades; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.2.2 Os Empreendimentos Reembolso e Custos e Despesas Reembolso encontram-se devidamente descritos na **tabela 2** do **Anexo VI** deste Termo de Securitização, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Reembolso, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; **(iv)** a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Empreendimentos Reembolso estão registrados e suas respectivas matrículas. Adicionalmente, os Custos e Despesas Reembolso foram incorridos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência com relação à data de encerramento da Oferta.

3.2.3 Conforme declarado na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora não captou recursos através de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários utilizando como lastro por destinação os Custos e Despesas Reembolso descritos na **tabela 3** do **Anexo VI** deste Termo.

3.2.4 Com base no disposto na Cláusula 3.2.3 acima, a Emissora assinará declaração na forma do **Anexo IX** deste Termo de Securitização, certificando que nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação (e.g., dívida corporativa) tem por objeto os Custos e Despesas Reembolso.

3.2.5 Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora e/ou pelas Sociedades, nas porcentagens indicadas na **tabela 3** do **Anexo VI**. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na **tabela 3** do **Anexo VI**, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.2.6 Com relação ao cronograma indicativo constante da **tabela 4** do **Anexo VI**, tal cronograma é **meramente indicativo e não vinculante** ("**Cronograma Indicativo**"), de modo que se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Desse modo se, por

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou este Termo de Securitização e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou em resgate antecipado dos CRI, ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

3.2.7 A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação para que sejam também objeto de destinação de recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposta pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

3.2.8 A inserção de novos imóveis nos termos da Cláusula 3.2.7 acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial pelos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.2.9 Tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a destinação dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Empreendimentos Destinação. Nesse sentido, a Devedora **(i)** encaminhará para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento dos CRI), relatório no

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

formato constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinado por seu diretor financeiro ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, comprovantes de pagamento, por exemplo) ("**Documentos Comprobatórios**"), bem como comprovação da destinação dos recursos para as Sociedades, quando aplicável, se assim solicitado.

3.2.10 O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2 acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.11 Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.2.9 acima e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.2.9 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

3.2.12 Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.2.13 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.2.14 Para os fins da presente cláusula, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Lastro, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

3.3 ***Vinculação dos Pagamentos****:* Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo.

3.4 ***Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures***. Nos termos da Cláusula 6.18 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão e na cláusula 3.6 abaixo, e sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de **Tributos** de responsabilidade da Devedora, nos termos da Cláusula 6.28 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**").

3.4.1 A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

3.4.2 No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Securitizadora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador informando acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, descrevendo os termos e condições conforme cláusula acima.

3.4.3 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados ("**Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI**").

3.4.4 Por ocasião do Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, os Titulares de CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate antecipado, sem prejuízo do pagamento dos respectivos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis, e sem qualquer prêmio.

3.4.5 O pagamento do valor devido a título de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal dos CRI da respectiva série, conforme o caso, e/ou da respectiva Remuneração, nos termos deste Termo de Securitização, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.5 ***Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures***. Nos termos da Cláusula 6.19 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, sendo vedado o resgate parcial ("**Resgate Antecipado Facultativo**").

3.5.1 Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI da respectiva série nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

3.5.2 O Resgate Antecipado dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Resgate Antecipado dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data do Resgate Antecipado dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI**").

3.5.3 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI DI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI da respectiva série, que será o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI ("**Data do Resgate Antecipado**"), acrescido de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado, observada a cláusula 3.5.4 abaixo, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * \mathrm{i} * (\mathrm{d}/252)$$

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a serem resgatados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data do Resgate Antecipado (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

CRI DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

CRI DI II	
Período	**Percentual para Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.5.4 Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI Pré decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de resgate antecipado dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

(i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado.

3.5.5 A Data do Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data do Resgate Antecipado coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto nas Cláusulas 3.5.3 e 3.5.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série após o referido pagamento. Os CRI resgatados serão obrigatoriamente cancelados.

3.5.6 O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.6 ***Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures***. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, sujeito ao atendimento das condições abaixo e previstas na referida cláusula, a Devedora poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e na referida cláusula, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária facultativa da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso ("**Amortização Extraordinária Facultativa**").

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.6.1 Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária da totalidade dos CRI da respectiva série limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos mesmos termos da Amortização Extraordinária Facultativa ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

3.6.2 A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI somente poderá ocorrer mediante publicação de comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou por meio do envio de tal comunicação de forma individual, dirigida a todos os Titulares dos CRI ou a todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos da cláusula acima, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Comunicação de Amortização Obrigatória dos CRI**").

3.6.3 Por ocasião Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures DI, os Titulares dos CRI DI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI da respectiva série, que será a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescida da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Data da Amortização Extraordinária**"), acrescida de prêmio aplicável para cada uma das séries conforme indicado na tabela abaixo ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI da respectiva série, aplicado sobre percentual parcela a ser amortizado do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme aplicável, conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRa * \mathrm{i} * (\mathrm{d}/252)$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRa = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série a serem amortizados, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada, *pro rata temporis*, desde a

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive);

d = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a Data da Amortização Extraordinária (inclusive) e a Data de Vencimento dos CRI da respectiva série (exclusive); e

i = percentual a ser definido conforme tabela abaixo.

CRI DI I	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

CRI DI II	
Período	**Percentual para Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**
Entre a Data de Emissão (inclusive) e o dia 15 de janeiro de 2026 (exclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2026 (inclusive) e o 15 de janeiro de 2029 (exclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento)
Entre o dia 15 de janeiro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)

3.6.4 Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Pré decorrente da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Pré, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do valor nominal de amortização extraordinária dos CRI Pré, que será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração dos CRI Pré calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou

(ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI Pré, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet , correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Pré;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI Pré sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI Pré e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Pré, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa\ DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

nk = número de Dias Úteis entre a Data da Amortização Extraordinária e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Pré, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária.

3.6.5 A Data da Amortização Extraordinária deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil. Caso a Data da Amortização Extraordinária coincida com uma data de amortização e/ou pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio previsto nas Cláusulas 3.6.3 e 3.6.4 acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série após o referido pagamento.

3.6.6 A Amortização Extraordinária dos CRI deverá ser comunicada à B3 e ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data da Amortização Extraordinária dos CRI, sendo certo que a Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.7 ***Oferta de Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures***. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de cada série, com o consequente cancelamento das Debêntures que aderirem à referida oferta, que será endereçada à Securitizadora, de acordo com os termos e condições previstos abaixo e na referida cláusula ("**Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**").

3.7.1 A Devedora realizará a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado por meio de comunicação à Emissora ("**Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado**"), a qual deverá descrever os termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação desta por uma quantidade mínima de Debêntures ou de Debêntures de cada série; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado de cada série, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e o prazo de manifestação, à Devedora, pela Emissora sobre o número de Debêntures que

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

aderirão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, prazo esse que não poderá ser superior a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; **(iv)** a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento das Debêntures de cada série, que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis contados da data da Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado; e **(v)** demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e à operacionalização do resgate antecipado das Debêntures de cada série no âmbito da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

3.7.2 Caso a Emissora receba a Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, a Emissora deverá **(a)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento da referida Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, publicar comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**" e "**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**"), bem como **(b)** informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

3.7.3 O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado deverá **(a)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures), **(b)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI, manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, prazo esse que deverá ser de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Comunicado de Resgate Antecipado ("**Prazo de Adesão**"), **(c)** o procedimento para tal manifestação; e **(d)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI; confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado.

3.7.4 Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, conforme previsto na Cláusula 6.21.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, dentro do prazo previsto no referido dispositivo, confirmar à Securitizadora a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos na Comunicação de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e comunicar ao Escriturador a respectiva data do resgate antecipado.

3.7.5 Caso a Devedora confirme a realização do resgate antecipado, nos termos previstos acima, a Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data do resgate antecipado facultativo das Debêntures, independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI dos Titulares dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

3.7.6 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures, e consequentemente em relação a cada um dos CRI, indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, do número de Debêntures da respectiva série que tiverem aderido à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme manifestado pela Securitizadora e determinado na forma da Cláusula 6.21.6 da Escritura de Emissão de Debêntures) acrescido **(b)** da Remuneração de Debêntures da respectiva série aplicável sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(c)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo; e **(d)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias referentes às Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, se houver.

3.7.7 A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

3.7.8 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 ***Atualização Monetária dos CRI***: o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

4.2 ***Remuneração dos CRI***

4.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ("**Taxa Teto DI I**") ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI I**"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpread$$

onde:

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}(1 + TDI_K)$$

onde:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

n = número total de Taxas DI consideradas entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

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

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

onde:

Dik = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo; e

Fator*Spread*= sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Taxa Teto DI I:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Spread = determinado *spread*, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI I;

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis)

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x Fator*Spread*) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

4.2.2 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 106% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("**Taxa Teto DI II**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI DI II**"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI DI II, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI desde a Primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito)

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$

onde:

n = número total de Taxas DI consideradas entre a Primeira Data de Integralização dos CRI DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II imediatamente anterior, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto DI II;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma;

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 por meio de seu site, válida por 1 (um) dia (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDIk\ x\ {}^{p}/_{100})$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

6.16.2.1 Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("**Taxa Teto Pré**" e, em conjunto com a Taxa Teto DI I e a Taxa Teto DI II, "**Taxas Teto**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI Pré**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I e a Remuneração dos CRI DI II, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI Pré será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe\ x\ (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Pré devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI Pré, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Pré, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}\right]$$

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

onde:

taxa = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Pré.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + Taxa\ DI) * (1 + Spread) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste}\right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread: limitado a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de Ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

4.2.3 A Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, item (iv) acima.

4.2.4 Observado o disposto na Cláusula 4.2.5 abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI, conforme aplicável, não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.2.5 Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de término do

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração, conforme o caso, das Debêntures ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures, a realização da assembleia geral de Debenturista dependerá da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização, que definirão por aprovação de Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da respectiva série, conforme o caso, previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI, conforme o caso, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI da respectiva série, conforme o caso. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial prevista acima, referida Assembleia Especial perderá o seu escopo e será cancelada, e a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI da respectiva série, conforme o caso, previstas neste Termo de Securitização. Caso, na assembleia geral de Debenturista prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, entre a Devedora e os Titulares dos CRI (sendo que, nos termos da Cláusula 8 da Escritura de Emissão, a Securitizadora seguirá o novo parâmetro de remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da respectiva série a ser aplicado, que tiver sido determinado na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima), a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série em circulação, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima ou na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré, conforme o caso, acrescido da remuneração das Debêntures da

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

respectiva série e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou a Data de Pagamento da remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, e, consequentemente, da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da respectiva série previstas na Escritura de Emissão e aos CRI da respectiva série previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração da Taxa DI o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3 ***Pagamento da Remuneração dos CRI***: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado dos CRI, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado dos CRI e/ou de resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo, ou, ainda, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI será paga conforme o cronograma de pagamentos descrito no **Anexo III** a este Termo de Securitização (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**").

5 PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1 ***Pagamentos***: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral. Conforme definido neste Termo de Securitização, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados na respectiva data de pagamento prevista no **Anexo III** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação, para o valor inicialmente ofertado, qual seja, R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão. Os CRI decorrentes de eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o plano de distribuição constante do Contrato de Distribuição.

6.2 A Garantia Firme será prestada pelos Coordenadores, de forma individual e sem qualquer solidariedade entre eles, conforme proporção indicada no Contrato de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.3 A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores **(i)** desde que cumpridas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, até a data da liquidação da Oferta pela CVM; e **(ii)** caso haja, após o Procedimento de *Bookbuilding*, algum saldo remanescente de CRI, observados os limites de subscrição previstos na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição, sendo certo que, caso seja necessário o exercício da Garantia Firme por parte dos Coordenadores, a mesma será exercida na Taxa Teto e na série escolhida por cada Coordenador.

6.4 O atendimento cumulativo das Condições Precedentes é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, sendo certo que deverão ser verificadas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, observado que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso a mesma já tenha sido divulgada publicamente, nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

6.5 O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores.

6.6 Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e a Securitizadora deverá encaminhar às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

6.6.1 Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, os Coordenadores disponibilizarão ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do Aviso ao Mercado.

6.7 Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**"). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

6.8 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, será formalizada a declaração da Emissora acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

6.9 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada trimestralmente, de acordo com o disposto no artigo 33, § 11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário dos CRI, da B3 e dos Titulares dos CRI, em seu site (https://emissoes.virgo.inc/), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.9.1 A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares dos CRI: **(i)** Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 02.295.585/0001-40.

6.9.2 A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração **(i)** uma parcela única no valor de R$80.000,00 (oitenta mil reais); e **(ii)** parcelas anuais sendo a primeira no valor de R$10.000,00 (dez mil reais) e as demais no valor de R$70.000,00

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(setenta mil reais), para fins de monitoramento do rating, sendo certo que o valor de acompanhamento será corrigido anualmente pelo IPC-Fipe.

7 FORMADOR DE MERCADO

7.1 Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

7.2 Nos termos do artigo 7º, inciso IV, do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8 ESCRITURAÇÃO

8.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

8.2 O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.1 abaixo.

9 AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

9.1 O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

9.2 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 11.1 abaixo.

10 AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

10.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado, 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.

10.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

10.3 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

11 SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

11.1 O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; **(ii)** na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; **(iii)** caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; **(v)** se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI; **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; **(viii)** de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e **(ix)** no caso de fim da

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente de Liquidação ou Auditor Independente, conforme o caso.

11.2 Nos casos previstos na Cláusula 11.1 acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

11.3 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

11.4 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

12 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

12.1 ***Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI***. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, na forma prevista na Cláusula 12.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures ou a totalidade das Debêntures de cada série, conforme o caso, e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI ou a totalidade dos CRI de cada série, conforme o caso, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

12.2 ***Vencimento Antecipado das Debêntures***. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 12.2.3 a 12.2.5 abaixo, a Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Cláusula 12.2.5 abaixo, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nesta cláusula, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "**Evento de Inadimplemento**").

12.2.1 Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("**Eventos de Inadimplemento Automático**"), aplicando-se

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

o disposto na Cláusula 12.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(ii) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante; **(b)** pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição; **(e)** atos preparatórios para pedido de falência ou de recuperação judicial independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(f)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos do disposto na Cláusula 6.29.3, inciso (x) da Escritura de Emissão;

(iii) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias, observado o prazo de cura estabelecido no inciso **(i)** acima, estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto na Lei das Sociedades por Ações;

(iv) realização de redução de capital social da Devedora, exceto se **(i)** previamente aprovada pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão), conforme disposto no artigo 174,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações; ou **(ii)** para a absorção de prejuízos;

(v) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vi) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(vii) protestos legítimos de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, por cujo pagamento a Devedora seja responsável, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido obtida medida judicial ou administrativa adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(b)** o protesto foi cancelado; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi pago, depositado ou garantido em juízo;

(viii) não cumprimento, pela Devedora e/ou qualquer Controlada, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral ou, administrativa não sujeita a recurso (exceto por decisão arbitral ou administrativa cujos efeitos tenham sido suspensos por qualquer meio legal, inclusive por questionamento na

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

esfera judicial aplicável), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo;

(ix) alteração do atual controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em redução da classificação de risco das Debêntures abaixo de "brAA-" pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's, exceto se for assegurado ao Titular dos CRI que o desejar, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação das atas das assembleias relativas à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou desde ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Para os fins deste inciso, **(a)** considera-se que o controle acionário da Devedora, na Data de Emissão, é detido pelo grupo constituído por **(i)** Multiplan Participações S.A. (ou pelas controladoras de tal sociedade ou seus sucessores); e **(ii)** 1700480 Ontario Inc.; **(b)** será permitida a realização de alteração societária sem a necessidade da realização do resgate mencionado neste item, caso este evento seja previamente aprovado pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão e na Cláusula 17 deste Termo de Securitização);

(x) transformação do tipo societário da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xi) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer de suas controladoras, ou Controladas, sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão, bem como de quaisquer das obrigações nela estabelecidas;

(xii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

terceiros, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, exceto **(i)** se previamente aprovado pela Securitizadora (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão); ou **(ii)** se em decorrência de uma operação societária que não constitua um Evento de Inadimplemento, nos termos permitidos na Cláusula 6.29.3, inciso (x) da Escritura de Emissão; e

(xiii) não destinação dos recursos obtidos com as Debêntures na forma e no prazo indicado na Cláusula 4 da Escritura de Emissão.

12.2.2 Constituem Eventos de Inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 12.2.4 abaixo qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento ("**Evento de Inadimplemento Não Automático**"):

(i) revelarem-se incorretas, inconsistentes ou enganosas em qualquer aspecto relevante quaisquer declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(ii) provarem-se falsas quaisquer declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão, na data em que foram prestadas;

(iii) mudança ou alteração no objeto social da Devedora que modifique as atividades principais atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Devedora;

(iv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta da parte substancial de seus ativos ou na incapacidade de gestão de seus negócios, pela Devedora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete substancialmente a capacidade de pagamento pela Devedora de suas obrigações relativas às Debêntures;

(v) inadimplemento, pela Devedora, no prazo e na forma previstos na Escritura de Emissão, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão ou de qualquer obrigação pecuniária não relativa às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da comunicação do referido descumprimento **(a)** pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Securitizadora, ou **(b)** pela Securitizadora à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;

(vi) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local e/ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais) (ou seu equivalente em outras moedas), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, não sanado no prazo previsto no respectivo contrato ou instrumento ou, em sua falta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;

(vii) vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de qualquer Controlada, no mercado local ou internacional, decorrente de contratos não-financeiros, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R$73.438.724,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e trinta e oito mil e setecentos e vinte e quatro reais), reajustados anualmente, a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, observado que o disposto neste inciso não se aplica ao pagamento antecipado voluntário por parte da Devedora e/ou de qualquer Controlada;

(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais ("**Autorizações**"), exigidas pelos órgãos competentes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou Controladas que afete a capacidade de pagamento pela Devedora de suas obrigações relativas às Debêntures, exceto se:

(a) dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar **(1)** da data em que a Devedora deveria ter devidamente providenciado a respectiva renovação, ou **(2)** da data do respectivo cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove ter realizado tempestivamente protocolo com efeitos similares ou ter obtido provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida autorização, concessão, subvenção, alvará ou licença; ou

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(b) a emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações, seja impossibilitada em função de eventos que sejam alheios à vontade da Devedora, incluindo, mas não se limitando, aos casos em que a Devedora e/ou os órgãos responsáveis pela emissão, manutenção ou renovação de tais Autorizações tiverem suas atividades suspensas ou sofrerem medidas restritivas ao seu funcionamento normal decorrentes de legislação editada para contenção de pandemias, desastres naturais ou outros eventos de força maior, observado que, nestes casos, esta exceção será aplicável exclusivamente pelo prazo de vigência da legislação específica editada neste sentido. Fica certo e ajustado que, na hipótese da ocorrência de qualquer dos eventos indicados neste item **(b)**, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 11 da Escritura de Emissão de Debêntures, salvo nos casos em que a Devedora tiver divulgado esta situação ao mercado via Comunicado ao Mercado e/ou Fato Relevante; ou

(c) a ausência de renovação, o cancelamento, a revogação ou suspensão das Autorizações não cause um Efeito Adverso Relevante;

(ix) não manutenção, pela Devedora, em 2 (dois) trimestres consecutivos, ou 4 (quatro) trimestres alternados, dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem apurados pela Devedora, e verificados pela Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento, pela Securitizadora, das informações a que se refere a Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, inciso (i), alíneas (a) e (b), com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora, a partir, inclusive das Demonstrações Financeiras Consolidadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023:

(a) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) pelo EBITDA (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), que deverá ser igual ou inferior a 4,50 (quatro inteiros e cinquenta centésimos); e

(b) Índice financeiro decorrente do quociente da divisão do EBITDA pela Despesa Financeira Líquida (conforme definido na

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Escritura de Emissão de Debêntures), que deverá ser igual ou superior a 2,00 (dois inteiros).

(x) cisão, fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto:

(a) pela incorporação, pela Devedora (de modo que a Devedora seja a incorporadora), de qualquer Controlada; ou

(b) pela incorporação ou fusão envolvendo a Devedora e/ou qualquer Controlada que não resulte, em decorrência da respectiva incorporação ou fusão, em redução da classificação de risco em escala local da Devedora em dois ou mais níveis da escala de classificação de risco local divulgada pela Fitch Ratings, ou de nota equivalente pela Moody's América Latina ou pela Standard & Poor's em relação ao *rating* da Devedora da época da incorporação ou fusão, conforme o caso; ou

(c) se a operação for realizada exclusivamente entre Controladas; ou

(d) exceto se previamente aprovado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial (observado o disposto na Cláusula 8 da Escritura de Emissão de Debêntures); ou

(e) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida represente participações societárias ou ativos que contribuam com menos do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva cisão, de forma agregada, não se aplicando, entretanto, essa exceção à Devedora; ou

(f) pela cisão de qualquer Controlada, desde que a parcela cindida compreenda exclusivamente a participação societária até então detida pelo sócio ou acionista da Devedora na respectiva Controlada;

(xi) alienação, pela Devedora ou por qualquer Controlada, de participações societárias, ou de outros ativos imobilizados da Devedora que contribuam com mais do que 15% (quinze por cento) do EBITDA, conforme determinado no trimestre imediatamente anterior à respectiva alienação, de forma individual ou agregada;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xii) descumprimento pela Devedora, seus administradores, seus empregados e/ou suas Controladas, ao representar a Devedora ou a respectiva Controlada, conforme o caso, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 9.613/98, n.º 12.846/13 e o Decreto n.º 11.129/22 conforme alterado, a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act, se aplicável ("**Legislação Anticorrupção**"), conforme decisão judicial condenatória já legalmente exequível, cujo efeito não tenha sido suspenso ou esteja em análise pelo juízo competente, se assim requerido pela parte.

12.2.3 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automáticos, as obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures de cada série, conforme o caso, e, consequentemente dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

12.2.4 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos previstos na Cláusula 12.2.2 acima, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, convocar Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, na qual será deliberado acerca da declaração do vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observada as condições de convocação e deliberação previstas na Cláusula 17 abaixo.

12.2.5 Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, e não deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso, e exigir o pagamento do que for devido. Adicionalmente, em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação na referida Assembleia Especial, conjunta ou da respectiva série, conforme o caso, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

conforme o caso, e consequente resgate antecipado dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

12.2.6 Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures por deliberação da Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, a Securitizadora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, pelo saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização da respectiva série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso, ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.29.7 e 6.29.8 da Escritura de Emissão de Debêntures.

12.2.7 A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência do Agente Fiduciário dos CRI, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e à Emissora, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, sendo certo que o resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

13 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1 ***Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora***: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

13.2 ***Relatório Mensal***: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Agência de Classificação de Risco até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures aos CRI.

13.3 O referido relatório mensal deverá incluir: **(a)** data de Emissão dos CRI; **(b)** saldo devedor dos CRI; **(c)** valor pago aos Titulares dos CRI no ano; **(d)** data de vencimento final dos CRI;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(e) valor recebido da Devedora; e **(f)** saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures.

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

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

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

13.6 ***Dever de Diligência***. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

13.6.1 A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

13.7 ***Fornecimento de Informações Relativas à Escritura de Emissão de Debêntures***: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

13.7.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

13.7.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 13.7.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

13.7.3 A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; 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.

13.7.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar 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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

13.8 A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

13.9 A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.10 Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

(iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

a) registrados em entidade registradora; ou

b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(iv) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(v) convocar e realizar a assembleia especial de investidores, assim como cumprir suas deliberações;

(vi) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

14 REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 Na forma do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430/22 e nos termos deste Termo, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

14.2 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

14.2.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430/22, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

14.2.2 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22.

14.3 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430/22, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

14.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(iii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

14.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

14.6 Não obstante o disposto no § 4º do artigo 27 da Lei 14.430/22, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

14.7 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.8 A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para 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 CRI, conforme inciso I, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, § 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

14.9 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as exceções previstas na Cláusula 17. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário dos CRI, 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 Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares dos CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil").

14.10 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

14.11 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

14.11.1 Na hipótese prevista na Cláusula 14.11 acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

14.11.2 Na hipótese prevista na Cláusula 14.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

14.12 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

14.12.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 14.9 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

14.12.2 Nos termos do artigo 50, § 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 17.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

15 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

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

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

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a consistência das informações contidas neste Termo com base nas informações prestadas pela Companhia, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xiii) na data de celebração deste Termo, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo VII** de Termo.

15.3 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(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 com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 17 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

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

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo, 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, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, alínea **(b)**, da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado; e

(xxi) verificar a comprovação de despesas com os Empreendimentos Reembolso, nos termos da Cláusula 3.2. acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.

15.3.1 Não obstante o disposto na Cláusula 15.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável.

15.3.2 No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

15.4 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser contatado por meio dos Srs. Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira, no endereço Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no telefone (21) 3514-0000 e no correio eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br. Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 15.4 abaixo.

15.5 O Agente Fiduciário dos CRI diretamente da Emissora, às custas do Patrimônio Separado, com recursos do Fundo de Despesas, até a total quitação dos CRI, à título de implantação, será devida parcela única de R$15.000,00 (quinze mil reais); e como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas trimestrais de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) perfazendo o valor anual de R$16.000,00 (dezesseis mil reais), devendo a primeira ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura deste Termo, e as demais na mesma data dos trimestres subsequentes, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

a partir da data do primeiro pagamento calculada *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será devida pela Devedora a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados.

15.5.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

15.5.2 A remuneração definida na Cláusula 15.5 acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

15.5.3 Os valores indicados na Cláusula 15.5 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, exceto pelo Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento.

15.5.4 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI..

15.5.5 As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro.

15.5.6 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

15.5.7 Despesas. A Devedora ou a Emissora, conforme o caso, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, a Securitizadora ficará autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear tais despesas e em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações.

15.5.8 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou pela Devedora conforme o caso no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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

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

15.6 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

15.7 A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

15.8 Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 15.6, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.9 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430/22 ou das incumbências mencionadas na Cláusula16.3 acima.

15.10 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.11 A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo na B3.

15.12 É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

15.13 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

15.14 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo VII** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

16 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de a Assembleia Especial realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; ou

(v) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

16.2 Em até 10 (dez) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma Assembleia de Titulares dos CRI. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

16.3 A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos dos Titulares dos CRI presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de Titulares dos CRI representativos de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

16.4 O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata as Cláusulas 16.2 e seguintes acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata as Cláusulas 16.2 e seguintes acima seja instalada e os Titulares dos CRI não

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

16.5 Caso os investidores deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(b)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela Escritura de Emissão de Debêntures e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

16.6 A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração da Conta do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula16.

16.7 A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula16.1 acima.

16.8 A instituição liquidante do Patrimônio Separado será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

17 ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

17.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso. Quando a matéria a ser deliberada **(a)** se referir a interesses específicos de cada uma das séries dos CRI, quais sejam, **(i)** alteração das características das respectivas séries; e **(ii)** demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Especial será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e **(b)** se referir a interesses de todas as séries, então será realizada Assembleia Especial conjunta para todas as séries, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

17.2 Compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem, sendo certo que o exercício social do Patrimônio Separado se encerrará no dia 31 de março de cada ano;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série;

b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

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

17.2.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI da respectiva série.

17.3 A Assembleia Especial, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, poderá ser

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI ou por Titulares dos CRI de determinada série, conforme o caso, que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

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

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

17.4.1 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 17.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, devendo ser observadas as disposições da Cláusula 16 acima.

17.4.2 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 17.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 10 (dez) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, devendo ser observadas as disposições da Cláusula 16 acima.

17.5 Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI ou os Titulares dos CRI de determinada série deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

17.5.1 A Assembleia de Titulares dos CRI, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, mencionada nesta Cláusula 17 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 17.7 abaixo.

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

17.5.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída.

17.6 Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto, no que couber, na Lei 14.430/22 e na Lei das Sociedades por Ações, conforme o caso, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que 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.

17.7 ***Convocação e Quórum de Instalação***. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser encaminhada pela Securitizadora para cada um dos Investidores e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá no site da Emissora, no site do Agente Fiduciário dos CRI, na CVM

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução da CVM n.º 166, de setembro de 2022, conforme em vigor.

17.8 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial.

17.9 O edital de convocação da Assembleia Especial referido na Cláusula 17.7 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial 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 Especial; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

17.10 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

17.11 Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

17.11.1 Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia de Titulares dos CRI

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

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

17.11.3 Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

17.12 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

17.13 Caso as deliberações da Assembleia Especial sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

17.14 Cada CRI, nas Assembleias Especiais conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

17.15 A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

17.17 A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes, em conjunto ou de cada série, conforme o caso;

(iii) ao Agente Fiduciário dos CRI; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

17.18 Não podem votar na Assembleia Especial:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

17.18.1 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 17.18 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 17.18 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

17.19 ***Quóruns de Deliberação***. As deliberações em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial, em primeira e segunda convocação, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do § 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(i) ***Vencimento Antecipado***. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação **(i)** em primeira convocação, de, no mínimo,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, **(ii)** em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes na Assembleia Especial ou na Assembleia Especial da respectiva série, conforme o caso, desde que presentes, no mínimo, 25% vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, observado que **(a)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem favoravelmente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, e **(b)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures ou das Debêntures da respectiva série, conforme o caso;

(ii) ***Waiver***. A orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iii) abaixo dependerá de aprovação (i) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, (ii) em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI ou dos CRI da respectiva série, conforme o caso, presentes na Assembleia Especial ou na Assembleia Especial da respectiva série, conforme o caso, desde que presentes, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; e

(iii) ***Qualificado***. As deliberações em Assembleias Especiais que impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da Data de Vencimento das Debêntures e dos CRI, **(c)** alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, ou nos Eventos de Vencimento Antecipado, ou **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial dependerão de aprovação **(i)** em primeira convocação, de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, **(ii)** em segunda convocação, de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes na respectiva Assembleia Especial.

17.20 As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais, conjuntas ou individualizadas por série, conforme o caso, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI ou todos os Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

independentemente de terem comparecido à respectiva Assembleia de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

18 DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

18.1 Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Devedora todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Debêntures, dos CRI e da operação de securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador das Debêntures, do Escriturador e do Agente de Liquidação, do auditor independente registrado na CVM, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures, aos CRI e à operação de securitização, sendo certo que as Despesas em valor individual igual ou superior a R$20.000,00 (vinte mil reais) deverão ser previamente aprovadas pela Devedora, exceto em caso de Evento de Inadimplemento Automático.

18.2 ***Despesas da Devedora***: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, as despesas listadas na Cláusula 10.2 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula 18.1 acima e na Cláusula 10.1 da Escritura de Emissão (em conjunto, "**Despesas**") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na tabela constante do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Despesas *Flat***") serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("**Despesas Recorrentes**"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**").

18.3 Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação de Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares dos CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

18.3.1 Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após do vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes das Debêntures, são de inteira responsabilidade da Devedora.

18.4 Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Emissora, serão

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

retidas do saldo existente na Conta do Patrimônio Separado, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

18.5 A retenção será feita de forma automática pela Emissora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

18.6 Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da emissão dos CRI ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Emissora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

18.7 Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

18.8 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

18.9 Sem prejuízo da obrigação da Devedora prevista na Cláusulas 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas previstas acima sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários decorrentes da Escritura de Emissão, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores, ou ainda, incorrido em função da atuação ordinária ou extraordinária do Agente Fiduciário dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nesta cláusula será acrescido à dívida do patrimônio separado dos CRI na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

18.10 ***Fundo de Despesas***: A Securitizadora descontará do preço de integralização das Debêntures um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("**Fundo de Despesas**"). O valor total do Fundo de Despesas será equivalente ao valor necessário para o pagamento das Despesas relativas a um período de 6 (seis) meses, sendo o valor inicial de R$90.000,00 (noventa mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), durante toda a vigência dos CRI.

18.10.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao preço de integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

18.10.2 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

18.10.3 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

18.10.4 As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

18.10.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da operação de securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI de cada série, conforme aplicável, que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

18.10.6 Em nenhuma hipótese a Securitizadora arcará as Despesas com recursos próprios.

18.10.7 Os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada com este fim, conjunta ou individualizada por série, conforme o caso, nos termos da Cláusula 17 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI da respectiva série, conforme o caso, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

18.10.8 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

18.10.9 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

18.10.10 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definidas), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

18.10.11 Para fins desta Termo de Securitização, "**Aplicações Financeiras Permitidas**" significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta do Patrimônio Separado e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado, quais sejam, investimentos em: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's, e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras com *rating* igual ou acima de "AA+", em escala local pela Standard & Poor's, a Fitch Ratings ou equivalente pela Moody's.

19 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

19.1 O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

19.2 Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular dos CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

19.4 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") n.º 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei n.º 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

19.5 Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426/15.

19.6 Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585/15.

19.7 Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/88, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/21, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, § 10, "a", da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

19.8 Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04.

19.9 De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

19.10 Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

19.11 Com relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, ("**JTF**").

19.12 Rendimentos obtidos por Investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de Investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, por força do entendimento expresso pela RFB no artigo 85, §4º e artigo 88 § único, da IN RFB 1.585/15.

19.13 A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF")

19.14 ***IOF/Câmbio***. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas,

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

19.15 ***IOF/Títulos***. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme 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% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

20 PUBLICIDADE

20.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as Assembleias Especiais, serão realizados mediante publicação no site da Securitizadora, por meio da página https://emissoes.virgo.inc/. (neste *website*, buscar por "Multiplan", e assim obter todos os documentos desejados).

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

20.3 A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

21 FATORES DE RISCO

21.1 Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

22 DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

22.5 O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

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

22.8 Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 17 acima.

22.8.1 Fica desde já dispensada Assembleia Especial para deliberar a alteração deste Termo, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

neste Termo e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.8.2 As alterações referidas na Cláusula 22.8.acima devem ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, caso os CRI já tenham sido integralizados.

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

22.10 A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

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

22.11.1 Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12 O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

22.13 A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

22.14 Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

22.15 A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto n.º 11.129, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e da *UK Bribery Act of 2010*, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** 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; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846/13, do Decreto n.º 11.129 e, em particular, declara, sem limitação, que: (i) 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; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e (iv) se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17 ***Assinatura Digital***: As Partes assinam este Termo por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

22.17.1 Este Termo produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

23 NOTIFICAÇÕES

23.1 Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

se para a Emissora:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900 – São Paulo, SP
At.: Departamento de Gestão/ Atendimento Virgo
Tel: (11) 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc
Site: https://emissoes.virgo.inc/

se para o Agente Fiduciário dos CRI:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi
CEP 04.534-004 – São Paulo, SP
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
Correio Eletrônico: af.controles@oliveiratrust.com.br
Página na rede mundial de computadores: https://www.oliveiratrust.com.br/

se para a Agência de Classificação de Risco:

FITCH RATINGS BRASIL LTDA.
Alameda Santos, 700 – 7º andar

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

CEP 01418-100 – São Paulo, SP
Telefone: (11) 4504-2600
Site: http://www.fitchratings.com/

23.2 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu *website* (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

23.3 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Virgo ao usuário que abrir uma nova solicitação.

23.4 A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário dos CRI, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

24 CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

24.1 De acordo com as regras e procedimentos para classificação de CRI n.º 5, de 2 de janeiro de 2023, da ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "corporativos", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso i, item "a", das referidas regras e procedimentos, **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso ii, item "b", das referidas regras e procedimentos, **(iii)** tipo de segmento: "shoppings e lojas", Considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos imobiliários do setor de shopping centers, o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso iii, item "f", das referidas regras e procedimentos; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", uma vez que os créditos imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 4º, inciso iv, item "c", das referidas regras e procedimentos. Esta classificação foi realizada no momento

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

25 LEI APLICÁVEL E FORO

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

25.2 ***Foro***: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

[O *RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO*]

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

[Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A., firmado entre a Virgo Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:49:14 BRT
ICP Brasil
7013B9AD0E2D44D98C9F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:16:16 BRT
ICP Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

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

DocuSigned by:
RAFAEL CASEMIRO PINTO
Assinado por: RAFAEL CASEMIRO PINTO:11290169780
CPF: 11290169780
Papel: Signatário OT
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 21:26:11 BRT
ICP Brasil
5D86604FCE314D279B8610BACA5ED667

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Signatária OT
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 21:29:39 BRT
ICP Brasil
5D86604FCE314D279B8610BACA5ED667

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

DocuSigned by:
Giovane Duarte Moreno
Assinado por: GIOVANE DUARTE MORENO:44999596830
CPF: 44999596830
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 21:19:00 BRT
ICP Brasil
F1AE762FBF784466BFE2218530DCB48E

Nome:
RG n.º:
CPF n.º:

DocuSigned by:
LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR
Assinado por: LUIZ CARLOS VIANA GIRAO JUNIOR:11176815725
CPF: 11176815725
Papel: Testemunha
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 21:27:12 BRT
ICP Brasil
5D86604FCE314D279B8610BACA5ED667

Nome:
RG n.º:
CPF n.º:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO I
Descrição dos Créditos Imobiliários

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

(i) ***Número da Emissão****:* a Emissão representa a 12ª (décima segunda) emissão de Debêntures da Devedora;

(ii) ***Série****:* a Emissão será realizada em até 3 (três) séries, no sistema de vasos comunicantes. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser abatida da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, definindo a quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida;

(iii) ***Valor Total da Emissão****:* o valor total da Emissão será de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, observado o montante mínimo equivalente a R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

(iv) ***Data de Emissão das Debêntures****:* para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 15 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão**");

(v) ***Valor Nominal Unitário das Debêntures****:* O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

(vi) ***Conversibilidade e Forma das Debêntures****:* as Debêntures serão emitidas na forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas e não serão conversíveis em ações de emissão da Devedora;

(vii) ***Espécie****:* as Debêntures serão da espécie quirografária;

(viii) ***Prazo de Vigência e Data de Vencimento****:* ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Tributos dos CRI, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures) e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das **(a)** Debêntures DI I será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031; **(b)** Debêntures DI II será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031; e **(c)** Debêntures Pré será de 2.616 (dois mil seiscentos e dezesseis) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de janeiro de 2031;

(ix) ***Amortização do Valor Nominal Unitário****:* sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI e o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré serão amortizados conforme o cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures e abaixo:

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI I			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES DI II			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos DEBÊNTURES PRÉ			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures**	**Juros**
1	11/07/2024	0,0000%	SIM
2	13/01/2025	0,0000%	SIM
3	11/07/2025	0,0000%	SIM
4	13/01/2026	0,0000%	SIM
5	13/07/2026	0,0000%	SIM
6	13/01/2027	0,0000%	SIM
7	13/07/2027	0,0000%	SIM
8	13/01/2028	0,0000%	SIM
9	13/07/2028	0,0000%	SIM
10	11/01/2029	33,3333%	SIM
11	12/07/2029	0,0000%	SIM
12	11/01/2030	50,0000%	SIM
13	11/07/2030	0,0000%	SIM
14	13/01/2031	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

(x) ***Atualização Monetária****:* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

(xi) ***Remuneração****:* **(a)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra-grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ("**Taxa Teto DI I**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI I ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI I**"); **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios, conforme apurados no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 106% (cento e seis inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("**Taxa Teto DI II**"), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures DI II ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI II (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures DI II**"); e **(c)** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Pré incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 03 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano ("**Taxa Teto Pré**" e, em conjunto com a Taxa Teto DI I e a Taxa Teto DI II, "**Taxas Teto**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Pré ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Pré (conforme abaixo definidas) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Pré**". e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures DI I e a Remuneração das

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Debêntures DI II, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures será calculada conforme constante da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xii) ***Procedimento de Bookbuilding****:* Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, para definição **(i)** do número de séries da emissão dos CRI e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures e, consequentemente, dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da taxa final para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, para a Remuneração das Debêntures de cada série, limitadas às Taxas Teto; e **(iii)** do volume final da emissão dos CRI a ser emitido e alocado em cada série dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a ser emitido e alocado em cada série das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

(xiii) ***Pagamento da Remuneração****:* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, de Resgate Antecipado Facultativo, de Amortização Extraordinária Facultativa, de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma de pagamentos descrito no Anexo V à Escritura de Emissão de Debêntures e no item (ix) acima (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração**"); e

(xiv) ***Encargos Moratórios****:* ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**").

As demais características das Debêntures estão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO II

Declaração de Custódia

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, 215 – 4º andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CVM**") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), nomeada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 18 de outubro de 2023 entre a Virgo Companhia De Securitização ("**Securitizadora**" ou "**Emissora**") e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via do "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ("**Devedora**") e a Securitizadora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, os créditos decorrentes das debêntures emitidas com base Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures**") encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da Securitizadora. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Securitizadora o regime fiduciário sobre os créditos decorrentes das Letras Financeiras, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430/2022**"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de Debêntures e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/2022.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Faria
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Papel: Signatário Vórtx
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:23:53 BRT
ICP Brasil
295347A0C17A46A4AFFF31E46553696B

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
José Eduardo Gamboa Junqueira
Assinado por: JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830
CPF: 42308529830
Papel: Signatário Vórtx
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:41:59 BRT
ICP Brasil
82CAE08FF53B4E9FAF8B1F77AE8659F2

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO III

Cronograma de Pagamentos dos CRI

Cronograma de Pagamentos CRI DI I			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM
12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI DI II			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

Cronograma de Pagamentos CRI PRÉ			
N	**Data de Pagamento**	**Taxa de Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI**	**Juros**
1	15/07/2024	0,0000%	SIM
2	15/01/2025	0,0000%	SIM
3	15/07/2025	0,0000%	SIM
4	15/01/2026	0,0000%	SIM
5	15/07/2026	0,0000%	SIM
6	15/01/2027	0,0000%	SIM
7	15/07/2027	0,0000%	SIM
8	17/01/2028	0,0000%	SIM
9	17/07/2028	0,0000%	SIM
10	15/01/2029	33,3333%	SIM
11	16/07/2029	0,0000%	SIM
12	15/01/2030	50,0000%	SIM
13	15/07/2030	0,0000%	SIM
14	15/01/2031	100,0000%	SIM

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO IV

Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Sofia Guerra Fernandes Moreira e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**", sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, os "**Créditos Imobiliários DI II**", que lastreiam os CRI DI II, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré); **(b)** a conta corrente n.º 44097-7, mantida na agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

n.º 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0027840-1, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(vii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:49:39 BRT
ICP Brasil
7013B9AD0E2D44D98C9F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:16:36 BRT
ICP Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ CPF n.º: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 123ª (centésima vigésima terceira) emissão Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** Quantidade: 600.000 (seiscentos mil) CRI Espécie: N/A Classe: N/A. Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à Balcão – B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

DocuSigned by:
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Papel: Signatária OT
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 21:30:01 BRT
ICP Brasil

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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO VI

Empreendimentos Lastro

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não
RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.690[1] – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a 40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165, 40.168, 40.177 a 40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014, 80.017, 80.020 a 80.023,	Sim	Sim	Não

[1] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

		80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto			
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078, 55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5932 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não

[2] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

		Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba			

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ParkJacarepaguá	Estrada de Jacarepaguá, 6069 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	417.059 – 9º CRI Rio de Janeiro	Sim	Sim	Não
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078, 55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5933 – 8º CRI Curitiba Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não
RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.690[4] – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a 40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165, 40.168, 40.177 a 40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014,	Sim	Sim	Não

[3] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas
[4] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

		80.017, 80.020 a 80.023, 80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto			

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Tabela 3 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Lastro

3.1. Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
DiamondMall	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	60.800.000,00	8,1067%
RibeirãoShopping	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	55.000.000,00	7,3333%
Golden Lake - Área Comum	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	98.400.000,00	13,1200%
Golden Lake	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	53.000.000,00	7,0667%
ParkShoppingBarigüi	Aquisição/Construção/Expansão/Revitalização	101.021.440,46	13,4695%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.1.1. Empreendimentos Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
DiamondMall	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Expansão/Revitalização
RibeirãoShopping	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Expansão/Revitalização
Golden Lake - Área Comum	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
Golden Lake	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
ParkShoppingBarigüi	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Expansão/Revitalização

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.2. Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Finalidade da Utilização dos Recursos	Uso dos Recursos da presente Emissão (R$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Reembolso (*)
ParkJacarepaguá	Construção	43.639.258,42	5,8186%
Golden Lake - Área Comum	Aquisição/Construção	131.476.532,64	17,5302%
Golden Lake	Aquisição/Construção	11.521.213,07	1,5362%
ParkShoppingBarigüi	Aquisição/Expansão/Revitalização	24.136.208,71	3,2182%
DiamondMall	Aquisição/Expansão/Revitalização	148.212.346,60	19,7616%
RibeirãoShopping	Aquisição	22.793.000,10	3,0391%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Lastro foram calculados com base no valor total da emissão das Debêntures, qual seja, R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 6.2 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

3.2.1. Empreendimentos Reembolso vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculado a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado	Em caso positivo, destinação para qual finalidade
ParkJacarepaguá	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016 e CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Construção
Golden Lake - Área Comum	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
Golden Lake	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Aquisição/Construção
ParkShoppingBarigüi	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Aquisição/Expansão/Revitalização
DiamondMall	Sim	CRI 288 (Virgo) / 2017	Expansão/Revitalização
RibeirãoShopping	Sim	CRI 272 (Virgo) / 2016	Expansão/Revitalização

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Tabela 4 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

Ano / Semestre	1S (R$)	2S (R$)	Total (R$)
2023	---	24.470.895,18	24.470.895,18
2024	63.712.685,55	33.087.685,55	96.800.371,10
2025	52.787.685,55	17.387.685,55	70.175.371,10
2026	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2027	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2028	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2029	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2030	17.387.685,55	17.387.685,55	34.775.371,10
2031	2.897.947,59	---	2.897.947,59
Total (R$)			**R$ 368.221.440,46**

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Nos últimos 8 (oito) anos, a Devedora empregou na construção, expansão e manutenção de imóveis por ela utilizados para o desenvolvimento de atividades previstas em seu objeto social o valor de aproximadamente R$4.228.200.000,00 (quatro bilhões, duzentos e vinte e oito milhões e duzentos mil reais), sendo tal valor superior a valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos no prazo previsto na Cláusula 4 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na alínea **(vi)** do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO VII

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de Agente Fiduciário dos CRI decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

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

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 338	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 27/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. 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 de 2021 a março 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: - 2° Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (BSD), devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Ações e Participações; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva, se e quando constituído.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 345	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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 março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis São Paulo e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Vinhedo registrados nos RGI competentes; - Declaração de Conformidade, referente aos meses de Outubro de 2022 à Janeiro de 2023 e Dezembro de 2022 à 2023;	
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.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R$ 7.850.000,00	Quantidade de ativos: 7850
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,535% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R$ 12.913.000,00	Quantidade de ativos: 12913
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis - constituída pela Fiduciária, em conta mantida junto ao Itaú Unibanco S.A.; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores Diego, Tatiana e Embraed 64; (iii) Fundo de Reserva - retido na Conta do Patrimônio Separado o montante equivalente a, no mínimo, as 3 (três) próximas parcelas de Remuneração das Debêntures. Será considerado o último DI divulgado como forma de projeção da Remuneração das Debêntures; (iv) Fundo de Despesas - constituído pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R$ 117.000.000,00	Quantidade de ativos: 117000
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domino útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R$ 9.900.000.000,00	Quantidade de ativos: 99000
Data de Vencimento: 11/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 25/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R$ 57.203.000,00	Quantidade de ativos: 57203
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aqueles elencados como Avalista no Termo de Securitização. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente o imóvel POLO EMPRESARIAL GOIÁS - ETAPA IV, localizado no município de Aparecida de Goiânia, no lote 17, quadra 12 e os imóveis descritos no Anexo II da Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis de Cuiabá. (III) Seguro Patrimonial (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta dos: (i) direitos creditórios que a fiduciante detém ou possa vir deter em relação ao contrato de locação e (ii) os recebíveis decorrentes do pagamento de locação feitos na conta bancaria de n° 0811874-6, na agência 0001 mantida junto à Money Plus SCMEPP Ltda. (V) Fiança Estrangeira: Fiança estrangeira prestada pela Fiadora PREFORMAX PARAGUAY S.A nos termos da Carta de Fiança estrangeira.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R$ 59.000.000,00	Quantidade de ativos: 59000
Data de Vencimento: 10/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP; (ii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada dos (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante referente à conta vinculada relacionada no Anexo I ao Contrato, incluindo todos recursos depositados na Conta Vinculada, oriundos (1) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários (?Recebíveis?); (2) de depósitos bancários realizados diretamente pela Fiduciante na Conta Vinculada, a qualquer momento (?Créditos Fiduciante?); (b) eventual montante que sobejar a excussão da alienação fiduciária dos imóveis objeto	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

das matrículas nº 106.503 e nº 106.504 perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP (?Sobejo Alienação Fiduciária?): e (c) todos os recursos, valores ou bens recebidos pela Fiduciante como forma de pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, conforme descrito acima, bem como os créditos da Fiduciante contra quaisquer instituições financeiras em que sejam mantidas contas bancárias nas quais sejam depositados ou creditados ou pelas quais transitem quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Recebíveis onerados em favor do Fiduciário, os Recebíveis e aos demais valores depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (iv) Fiança prestada pela KNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a TRITT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a SBR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., a AGUAZUL PARTICIPAÇÕES LTDA., os Srs. Kaoru Nagumo e Thiago Nagumo.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 18/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R$ 9.095.000,00	Quantidade de ativos: 9095
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO 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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, bem como todas as suas acessões e benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: O Fiduciante, cede e transfere fiduciariamente à Fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre os Recebíveis	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 50

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Volume na Data de Emissão: R$ 10.752.000,00	Quantidade de ativos: 10752
Data de Vencimento: 29/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 irretratável, de 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) da totalidade das cotas de emissão do FII AVM (Quotas Alienadas) e de (ii) 54,55% (cinquenta e quatro inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) de quaisquer cotas de emissão do FII AVM que venham a ser atribuídas ao Clube Atlético Mineiro, no futuro em caso de desdobramento ou grupamento das Cotas Alienadas. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, os valores referentes à constituição do fundo de reserva, no montante valor equivalente à parcela vincenda imediatamente subsequente de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI; (iv) Fundo de Despesas:A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Total da Emissão na primeira Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais) para constituição do fundo de despesas; (v) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

do Valor Total da Emissão, em cada Data de Integralização, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de juros, cujos recursos deverão ser utilizados pela Securitizadora desde a Data de Emissão até a liquidação do Fundo de Juros, mensalmente, para pagamento dos juros remuneratórios das Notas Comerciais.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.100.000,00	Quantidade de ativos: 9100
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 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: 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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.500.000,00	Quantidade de ativos: 4500
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: IPCA + 7,6159% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matricula 27.841. (ii) Cessão Fiduciária de Créditos sobre os direitos creditórios oriundos do Aluguel BTS, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 em virtude do pagamento do Aluguel BTS, nos termos do Contrato de Locação e Built to Suit, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, incluindo, mas não se limitando, a multa por rescisão do Contrato de Locação e Built to Suit, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previsto no Contrato de Locação e Built to Suit, os quais serão devidos a partir da data de assinatura do Termo de Entrega e Aceitação da Obra, mediante celebração do presente Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500000
Data de Vencimento: 13/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Aval: EDSON BERBIGIER, ELTON LUIZ BERBIGIER, CLAUDIA DAIANE LOPES KUNZLER. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis Charqueadas: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, e nas demais Integralizações dos CRI em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas. Será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da Liberação 1, em montante equivalente ao Valor Inicial Fundo de Despesas, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e será utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização, se e somente se o valor disponível na Conta Centralizadora não for suficiente para cumprir, integralmente, as Obrigações Garantidas; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Alvorada: o Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento (Imóvel), com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores.

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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, prestados pelas Avalistas, conforme definido nos Documentos da Oferta; (ii) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis (vi) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 45.254.000,00	Quantidade de ativos: 45254
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 6.100.000,00	Quantidade de ativos: 6610
Data de Vencimento: 11/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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.	
Garantias: Fiança prestada pela Light S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 12.900.000,00	Quantidade de ativos: 12900
Data de Vencimento: 24/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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 BENDAVIT, RAFAEL GHERMAN SOLON e MARYO BENDAVIT (IV) Fundo de Reserva: Cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente (V) Fundo de despesa: Cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização em caso de não pagamento pela devedora (VI) Fundo de Juros: Será constituído com recurso da primeira integralização dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento dos juros remuneratórios até a data de pagamento do 7° mês contato da data de emissão, o que ocorrer primeiro.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 Fiduciário (III) Fundo de reserva: cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora, na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Debêntures, para honrar com as obrigações pecuniárias da Devedora	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: QUEEN VICTORIA INCORPORAÇÃO LTDA., JOÃO CARLOS PERUSSOLO e SONIA REGINA MORITZ PERUSSOLO (II) Alienação Fiduciária de imóvel: Será constituída alienação fiduciária dos imóveis de matriculas n° 227.959, matrícula n° 227.960, matricula n°	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

218.683 e matricula n° 218.684, todos registrado no 8° registro de imóveis de Curitiba/Paraná. (III) Promessa de Cessão Fiduciária: Queen Victoria comprometesse a: (i) ceder fiduciariamente a totalidade dos pagamentos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos no âmbito da comercialização dos Imóveis, (ii) dos direito creditórios detidos em face dos que virá a deter em adquirentes e (iii) dos títulos, bens e direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimento, mantidos na Conta Centralizadora.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/10/2024	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança prestada pelo fiador, sendo ele: ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A. (II) Fundo de despesa: Será utilizado para pagamento de eventuais despesa, e será no valor inicial de 50.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Cede fiduciariamente o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, de matrícula 15.091, registrado no cartório do 1° Ofício de Porto dos Gaúchos/MT.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	Quantidade de ativos: 10500
Data de Vencimento: 25/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelo avalista, sendo ele: PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (II) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios futuros oriundos do Contrato de Locação e dos pagamentos de aluguel mensal, do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: (i) Transfere a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como todas as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis, descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (PHV Engenharia) tendo como proprietário a PHV Engenharia Ltda. Cede ainda em garantia, (ii) a posse indireta e o domínio dos imóveis, bem como as benfeitorias e melhorias feitas no imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (LS Imobiliária), tendo como proprietário a LS Imobiliária Ltda; (IV) Carta de Fiança Bancária: Carta Fiança de n° 180119822, emitida pelo Banco do Santander com o valor de10.000.000 milhões de reais; (V) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 100.000,00 mil reais; (VI) Fundo de Obra: Terá como valor inicial, 3.000.000,00 milhões de reais; (VII) Fundo de Reserva: Terá como valor inicial, 420.000,00 mil reais;	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 20/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: A ser constituída;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Devedora em favor da Securitizadora, sendo uma fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R$ 37.243.000,00	Quantidade de ativos: 37243
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: 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 e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 200.839.000,00	Quantidade de ativos: 200839
Data de Vencimento: 23/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão do CRI, referente ao mês de fevereiro de 2021 a março de 2023; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Fleury perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; - Cópia do comprovante da prenotação da Alienação Fiduciária de Imóvel Tenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente; e - Relatório de Rating, com data base a partir de 13/04/2020. Estava em tratativas para dispensa pelos investidores. Aguardamos atualizações da Securitizadora.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários CHB; (iii) Alienação Fiduciária dos imóveis relacionados à Fase II dos Créditos Imobiliários CHB Capuche.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 21
Volume na Data de Emissão: R$ 9.500.000,00	Quantidade de ativos: 9500
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: 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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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.	

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 prestado pela Terral Participações LTDA, pelo Sr. Marcello de Oliveira Gomes, pela Sra. Ana Cristina Garcia Lopes, pela Sra. Patricia Borges de Oliveira e pelo Sr. Leonardo de Oliveira Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 69.318, n° 69.317, n° 69.316, n° 69.315, n° 69.314, n° 69.313, n° 69.312, n° 69.311, n° 69.310; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas sociais e cessão fiduciária dos respectivos dividendos e frutos decorrentes da referida participação societária da SPE Empreendimentos Imobiliários 200 LTDA. e da Buriti Shopping Rio Verde LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R$ 2.274.000,00	Quantidade de ativos: 2274
Data de Vencimento: 25/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 28,0041% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados ao pagamento das tarifas e despesas descritas no Documentos da Operação de responsabilidade do Cedente; (ii) Fiança, fiadores VIPAR PARTICIPAÇÕES S.A.,LANSID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, QUINZE DE SETEMBRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PHIBRA SERVIÇOS DE LOGÍSTICA LTDA, SURUI ADMINSITRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, STRESA EMPREENDIMENTOS	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

IMOBILIÁRIOS LTDA, PPIF INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ALGRANTI E MOURÃO ADVOGADOS ASSOCIADOS; (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas pelo Cedente.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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.	
Garantias: (i) Aval: avalistas o Sr. REINALDO OLEA KAISER, e AROKA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA LTDA. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Terreno situado na Rua Diepe, 40, vila metalúrgica, Santo André/SP, CEP 09.220-240, hoje com uma torre em construção, contendo 102 unidades de aptos tipo (3 tamanhos de plantas, 53m², 57m² e 59m²), 6 unidades por andar, 2 dormitórios com suíte e terraço com churrasqueira, 103 vagas de garagem (1 subsolo e térreo), área de lazer com piscina, salão de festas, academia. Averbado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP (Cartório de Registro de Imóveis). (iii) Alienação Fiduciária de Participação Societária: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade da Participação Societária, com um total de quotas 30.000 com valor de R$ 30.000,00. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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 prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0481% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 22/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 2	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R$ 17.233.000,00	Quantidade de ativos: 17233
Data de Vencimento: 15/03/2038	
Taxa de Juros: PRE + 15,22% a.a. na base 252. PRE + 15,1624% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária Terreno: Aliena o domínio útil do terreno objeto da matrícula n°53.420, registrado no 1° cartório de Registro de Imóveis, títulos, documentos e civil das pessoas Jurídicas da	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

cidade de Petrolina/PE (II) Alienação Fiduciária Fração Ideal Shopping: Aliena o domino útil do imóvel (III) Cessão Fiduciária: Cessão dos direitos creditórios de titularidade da fiduciante oriundos de direitos cedidos fiduciariamente

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 104
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: (II) Cessão Fiduciária de Cotas:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R$ 32.500.000,00	Quantidade de ativos: 32500
Data de Vencimento: 24/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado pela Canoas Empreendimento Imobiliário SPE Ltda; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Obras Emergencial; (viii) Fundo de Reserva;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R$ 8.389.090,26	Quantidade de ativos: 8908
Data de Vencimento: 13/05/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

na Conta do Patrimônio Separado, o montante inicial equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total de emissão do CRI, correspondente a R$ 330.500,00 (trezentos e trinta mil e quinhentos reais) (Valor Inicial do Fundo de Reserva)

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído por NESSIM CESAR AZAR, ITÁ PEÇAS PARA VEÍCULOS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., MARAZUL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA., CHAIL DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA. e GWC DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: 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 e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 197.403.000,00	Quantidade de ativos: 197403
Data de Vencimento: 22/10/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 30/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Maceió (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Via Verde; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Uberaba; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Uberaba; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 35
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252. 100% do IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Outorgado pelo Sr. Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato e pela Sra.Luiza Lyrio Borgo Contarato. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 27/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

da totalidade do capital social da SPE Itu. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: (a) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), de propriedade da SPE Flórida (Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida), (b) de certos imóveis listados no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, de propriedade da SPE Itu (Alienação Fiduciária de Imóveis Itu e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis Flórida, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e os imóveis objeto da Alienação Fiduciária dos Imóveis, os Imóveis Alienados Fiduciariamente), ambos nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (a) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Flórida; b) dos recebíveis decorrentes das vendas, passadas ou futuras, dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis SPE Itu; (c) sobejo da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) (Recebíveis Sobejo); e (d) dos recebíveis decorrentes de eventuais indenizações que venham a ser pagas no âmbito de apólices de seguro contratadas pelas SPEs durante a fase de construção dos Empreendimentos Imobiliários de titularidade das SPEs ou após a conclusão das obras, conforme aplicável.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R$ 3.200.000,00	Quantidade de ativos: 3200
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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 prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 58

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: 19/02/2035	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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 e Cessão Fiduciária de Seguros.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 3	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 193.631.000,00	Quantidade de ativos: 193631
Data de Vencimento: 21/10/2025	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 1,755% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 21/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 21/01/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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 prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.200.000,00	Quantidade de ativos: 5200
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 19/02/2035	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como fiadores: Face Engenharia Incorporações e Empreendimentos Ltda. e Ana Beatriz Pinheiro e Pinho, brasileira (II) Fundo de despesa: mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir as Despesas da Operação durante o prazo da Operação. (III) Fundo de reserva: Constituído na Conta Centralizadora por quantia constantemente correspondente a 5,00% do saldo devedor dos CRI (IV) Cessão Fiduciária: Cede e transfere à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade de todos e quaisquer Direitos Creditórios Imobiliários Garantia Existentes (V) Alienação Fiduciária de quotas: Transfere fiduciariamente, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas e ainda todas e quaisquer outras Quotas e/ou novas quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuída à Fiduciante, representativas do capital social da Sociedade	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CR	
Série: 4	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 189.837.000,00	Quantidade de ativos: 189837
Data de Vencimento: 21/10/2026	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Não foram constituídas garantias no âmbito da Emissão.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 9
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.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis registrados sob as matriculas n° 72.345 e n° 82.462; (iii) Fiança prestada pelo Sr. Gustavo Alexandre Capelup; e (iii) a Cessão Fiduciária de Créditos.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 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.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Casa Própria Construções LTDA, pelo Sr. Flávio Goedert e pelo Sr. Flávio Joaquim Goedert. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Cessão Fiduciária:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/03/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Sra. Giovana Zanetti Magnani e pelo Condomínio Residencial Way Petrópolis Incorporação SPE LTDA. (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: conforme descrito no Anexo I do contrato de alienação fiduciária de imóveis. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da Way Petrópolis.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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; 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; 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; 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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Cessões Fiduciárias; e (ii) Aval;

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 63.162.802,58	Quantidade de ativos: 63162
Data de Vencimento: 15/06/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da definição do novo imóvel, bem como a convocação da AGT para aprovação do novo imóvel que fará parte da Alienação Fiduciária de Imóvel; e - Apólices de Seguro contendo a Virgo como beneficiária, em relação ao Imóvel do 6ºandar e Anhanguera;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Cessão Fiduciária de Sobejo e (iv) Fiança;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 43.703.000,00	Quantidade de ativos: 43703
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - 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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas, bem como o relatório dos Índices Financeiros com memória de cálculo compreendendo todas as rubricas e, ainda, declaração de Diretor da Emitente e das Avalista atestando o cumprimento das obrigações constantes nessa Cédula referente ao ano de 2022; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Informações Trimestrais da Cardoso 432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. e Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda - Ref. 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; - Laudo de Avaliação dos imóveis, devidamente atualizado; - Cálculo dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Relatório de destinação de recursos nos moldes do Anexo III da CCB, acompanhado do Cronograma Físico-Financeiro e Relatório de Obras referente ao 1° e 2° semestres de 2022; - 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 outubro de 2022; - Relatório de Obras, referente aos meses de novembro de 2021 a novembro de 2022; - verificação do Fundo de Despesas referente ao mês de novembro de 2022; - Cronograma Físico-Financeiro, Relatório de Obras e de Contas a Pagar referente ao mês de novembro de 2022; - relatório gerencial incluindo as informações a respeito dos valores a serem recebidos nos termos do Acordo de SCP, que deverá ser enviado com cópia para Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ-ME sob o nº 17.409.378-0001-46, e que será contratada para prestação de serviço de supervisão e controle do recebimento dos direitos creditórios nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis 121.876 e 53.658 referente ao ano de 2022; - Apólice de seguro de responsabilidade civil e do seguro de riscos de engenharia referente ao ano de 2022; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado nos RTDs competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTDs competentes
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas de emissão da Cardoso 423 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. de titularidade da Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios correspondentes a 10% (dez) por cento da participação no fundo social da SEI Tuiuti I SCP de titularidade da Tuiuti Incorporações Ltda e direitos creditórios correspondentes aos valores que a Global Realty Administration Consultoria Imobiliária Ltda faz jus a título de remuneração pela prestação de serviços de incorporação imobiliária, nos termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Incorporação Imobiliária"; (iv) Aval do Global Realty, André Fakiani e Guilherme Estefam; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 377	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 49.275.000,00	Quantidade de ativos: 49275
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre 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, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 1.001.700.000,00	Quantidade de ativos: 1001700
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,7505% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Cedente relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente; - Apuração dos índices e limites financeiros pela Securitizadora, com base na memória de cálculo a ser encaminhada pela ABV e pela Arinavi e nas demonstrações financeiras anuais	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

auditadas da ABV. referente ao 1º, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos, acompanhado dos Documentos Comprobatórios, na forma da Cláusula 3.5.4 do Instrumento de Emissão de Nota Comercial. períodos correspondentes ao 2° semestre de 2021, 1° semestre de 2022 e 2° semestre 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, 2º, 3º e 4° trimestres de 2022; - Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis registrados no RGI competente; - Cópia dos termos de liberação dos Ônus Imóveis Onerados e dos Ônus Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, registrados nos RTD's competentes; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - 1° Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos RTD's da Cidade de Dourados, Estado do Mato Grosso do Sul, e da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo; - Declaração trimestral, referente aos períodos vencidos em fevereiro, maio, agosto e dezembro de 2022, assinada pelo representante legal da Cedente e da ABV, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, na forma da cláusula 3.1, (i), b do Contrato de Cessão de Créditos.
Garantias: (i) Aval; (ii) Fiança; (iii) Coobrigação; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis e (v) Cessão Fiduciária.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 402	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Relatório Mensal de Medição de Obras realizado pela Empresa de Engenharia Independente, referente ao mês de março a junho de 2022; - Apólice de Seguro de Obras - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD SP Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Juros; e (iv) Cessão Fiduciária.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 108.301.000,00	Quantidade de ativos: 108301
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação dos recursos, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, referente ao 1º semestre de 2022 e ao 2º semestre de 2022; - Cópia do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo I da Escritura de Emissão, bem como cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatório de medição de obras; Período de referência 1º Semestre de 2022 - 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; - Demonstrações Financeiras Auditadas e Declarações dos Representantes da AIZ INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS LTDA, referente ao ano de 2021; - Laudo de avaliação atualizado de cada um dos imóveis alienados fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Demonstrações financeiras do respectivo exercício social acompanhadas do relatório dos auditores independentes dos Avalistas referente ao ano de 2022.
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; - Relatório Mensal de Gestão, constando a verificação do Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro a outubro de 2022; - Apuração do Ajuste do Preço de Cessão referente ao mês de dezembro de 2022; - Relatório com as seguintes informações dos Créditos Imobiliários: (a) parcelas que tenham sido pagas (i) nas respectivas datas de vencimento,(ii) antecipadamente e (iii) com atraso; (b) descrição das parcelas em atraso divididos por faixa; (c)administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) descrição dos pagamentos antecipados, referente ao mês de dezembro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 428	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; Relatório de obras a avaliação da evolução elaborado pela BYM Gerenciamento, referente ao mês de março a maio de 2022; Balancete trimestral não auditado da Vitacon, referente ao 1º, 2º e 3º Trimestres de 2022; Relatórios de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários e cronograma financeiro; 1ª Adit. à Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Brooklyin, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 278.146; Alienação Fiduciária de Imóvel SPE Domingos, devidamente registrado no RGI da Matrícula nº 321.878; Alteração do Contrato Social	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

das Fiduciantes (i) VITACON PARTICIPAÇÕES; (ii) VIRAPAR EMPREENDIMENTOS e (iii) VITACON INVESTIMENTOS arquivada na JUCESP; Registro da emissão das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Vitacon;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iv) Fiança.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 441	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 154.120.000,00	Quantidade de ativos: 154120
Data de Vencimento: 15/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7426% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório mensal de gestão, referente aos meses de abril a agosto de 2022; - Termo de Quitação dos mútuos com a D&D Participações; - Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários no RTD de Água Boa/MT;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de imóvel;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 443	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 30.600.000,00	Quantidade de ativos: 30600
Data de Vencimento: 20/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos cartórios de Itajaí/SC e São Paulo/SP; - Relatório Mensal da Venda de Unidades em Estoque;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quoata; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 448	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 10.200.000,00	Quantidade de ativos: 10200
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252. IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrada nos RTD GO; RTD SP e RTD Catalão/GO; - Relatório de Gestão referente aos meses de maio a setembro de 2022; - Evidência de Finalização do processo de licenciamento ambiental do empreendimento perante o IPHAN; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos de Maio à Novembro de 2022; - Demonstração Financeira da garantidora (COPESO) referente a 2023;	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 449	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R$ 4.049.100,00	Quantidade de ativos: 40491
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,35% a.a. na base 252.	
Status: 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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmação da entrada em operação da usina de processamento de cana-de açucar da Agropostoril; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos junto dos Documentos Comprobatórios das despesas, referente ao período encerrado em julho de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis na Matrícula 4.100 e 4.523 no RGI de Ibotirama/BA; - Relatório Mensal de Gestão referente a Dezembro de 2022; - Renovação do laudo de Avaliação, referente ao ano de 2023; - Relatório de Destinação de Recurso referente de julho à Janeiro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro referente ao ano de 2023;
Garantias: (i) Aval e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 498	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 10.856.000,00	Quantidade de ativos: 10856
Data de Vencimento: 25/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - 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: 499	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R$ 2.534.000,00	Quantidade de ativos: 2534000

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Data de Vencimento: 25/08/2026
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Auditadas da Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., bem como o cálculo dos Índices Financeiros calculados e verificados pela Virgo (debenturista). Adicionalmente deverá ser enviado a Declaração de Conformidade (Escritura de Debêntures, Cláusula 6.1 (ix) (a), referente ao ano de 2021. - 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 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.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: IGP-M + 8,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança;	

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: - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022;	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária dos créditos; e (iii) Alienação Fiduciária;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 132	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 6.554.408,28	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 05/07/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 16/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança; e (iv) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 136	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 10.025.603,40	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/09/2023	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022; - Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme deliberado na AGT realizada em 16/09/2022.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: Informamos que existem (i) protestos em face da Fiadora e Coobrigada; (ii) processos de execução; e (iii) ações de pedido de falência da Fiadora e Coobrigada em curso perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo, de forma que esta garantia poderá não ser suficiente para pagamento das obrigações desta emissão. No mais, conforme disposto no presente relatório, aguardamos a nova deliberação dos investidores dos quanto às medidas a serem adotadas pela Securitizadora e o Agente Fiduciário em relação à execução das garantias da operação. (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fiança e coobrigação; (iii) Cessão fiduciária;

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 142	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.879.931,42	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/08/2018	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Não recebemos os dados financeiros atualizados do CRI, bem como os valores atualizados de suas garantias. Desta forma, alguns dados não foram passíveis de análise e posterior inserção no presente Relatório Anual, enquanto outros apresentam valores que podem estar desatualizados.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário constituído sobre créditos, representados por 182 CCIs, decorrentes das Escrituras de Compra e Venda com Alienação Fiduciária através das quais a AGV Campinas Empreendimentos Ltda. negociou os imóveis com os devedores; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis objeto das Escrituras de Compra e Venda; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 9,090909% do total dos Créditos Imobiliários; e (iv) Fiança e Coobrigação da AGV Participações Ltda. e de pessoas físicas (Sr. Ricardo Anversa, Sra. Denise Mochiuti Anversa, Sr. Tomaz Alexandre Vitelli e Sra. Carmem Lucia Gradim Vitelli).	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 146	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 63.526.419,35	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 20/10/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.	
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 7.058.491,04	Quantidade de ativos: 1

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Data de Vencimento: 20/10/2020
Taxa de Juros:
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendência Não Pecuniária: - Relatório Mensal de Gestão, referente aos meses de Janeiro a Abril de 2020.
Garantias: (i) Fianças; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iv) Hipoteca; (v) Alienação Fiduciária das Unidades; e (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes.

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 151	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 30.613.629,17	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 30/06/2026	
Taxa de Juros: 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança e Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 17.300.044,40	Quantidade de ativos: 17
Data de Vencimento: 01/06/2026	
Taxa de Juros: 7,22% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - envio do seguro do imóvel, com endosso prevendo a Cessionária como única e exclusiva beneficiária, renovado em 01.07.2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Coobrigação;	

Emissora: Virgo II Companhia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 307	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/05/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Declaração Semestral (Julho de 2022 à Janeiro de 2023) de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo II da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. - Cópia do Habite-se da obras São José do Rio Preto e o Termo de Encerramento da Campinas Parque Prado (Maio de 2022 à Agosto de 2022); - Apólice de Seguro Renovada em 31/05/2022, constando a Securitizadora como beneficiária; - Cópia do Habite-se da 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 março de 2023. - Declaração Anual atestando que, (i) permanecem válidas as disposições contidas na Emissão; (ii)inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; e (iv) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, devidamente assinada pela representantes legais da Emissora; - Declaração Semestral de verificação da destinação dos recursos, referente ao 2º Semestre de 2021 e 1º e 2º Semestre de 2022.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R$ 32.590.000,00	Quantidade de ativos: 32590
Data de Vencimento: 19/08/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000
Data de Vencimento: 15/09/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3995% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora; - Protocolo de registro da Escritura de Emissão Junto à JUCERJA; - Relatório trimestral de rating, referente ao 4º trimestre de 2021, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização referência agosto de 2021 a janeiro de 2022, janeiro de 2022 a junho de 2022, junho de 2022 a janeiro de 2023; e - RCA da Emissora, realizada no dia 27/08/2021, arquivada na JUCERJA.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: ISEC SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R$ 5.752.000,00	Quantidade de ativos: 5752

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Data de Vencimento: 19/08/2025
Taxa de Juros:
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 44
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Data de Vencimento: 15/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8658% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Aval prestado pelo Sr. Carlos Dinucci, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R$ 230.000.000,00	Quantidade de ativos: 230000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9425% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Manoel Carlos Alves da Cunha e Leandro Pinto da Silva, no âmbito da CPR-F.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 22/07/2024	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2023; Verificação do Fundo de Despesas agosto de 2021 a fevereiro de 2023; e Relatório anual de Impacto (para garantir a alocação dos recursos e os benefícios socioambientais da Emissão), referente ao período vencido em 07.2022.	
Garantias: Os CRA não contam com garantias reais ou pessoais.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2932% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas, acompanhado da memória de cálculo, elaborada pela Devedora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros, referente ao exercício social de 2021; e - Relatório acerca da Destinação de Recursos, bem como os arquivos XMLs das respectivas Nfes mencionadas no relatório, referente ao período de agosto de 2021 a fevereiro de 2022 e março de 2022 a setembro de 2022.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Fiança; e (ii) Coobrigação.

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 15/08/2024	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R$ 315.000.000,00	Quantidade de ativos: 315000
Data de Vencimento: 03/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão, devidamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Londrina/PR, Bela Vista do Paraíso/PR e São Paulo/SP; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, acompanhado dos documentos que evidenciem a destinação, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, referente aos períodos encerrados em janeiro de 2022 e em julho de 2022; - Cópias das Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTD's de Londrina/PR e São Paulo/SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 102.500.000,00	Quantidade de ativos: 102500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 54
Volume na Data de Emissão: R$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9589% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras auditadas completas da Uby Agroquímica S.A., acompanhadas de parecer dos auditores independentes e declaração firmada por representantes legais da Emitente atestando que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA, bem como a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, referente ao ano de 2021; - Relatório de Garantia, referente aos meses de Novembro 2021 a Março 2022; e - Cópia das Notificações aos Clientes sobre o Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Duplicatas; e (ii) Penhor de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6727% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e o (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5959% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA e/ou os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Data de Vencimento: 06/11/2025
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária 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: - 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: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: Aval prestado pelos Srs. Cícero de Alencar Hegg e Sr. Carlos Alencar Hegg.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 26/09/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes; e - Contrato de Cessão Fiduciária celebrado e registrado nos cartórios de títulos e documentos competentes.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R$ 25.664.000,00	Quantidade de ativos: 25664
Data de Vencimento: 25/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 100
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1834% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais, pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R$ 337.500.000,00	Quantidade de ativos: 337500
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,1543% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R$ 32.300.000,00	Quantidade de ativos: 32200
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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$ 125.000,00	Quantidade de ativos: 125000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 137
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Corporativa Fidejussória; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/08/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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 n° 40905-	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

5. No mais, a Carta Fiança outorgada pelo Banco Safra S.A. no valor de R$ 6.170.000,00 milhões de reais foi liberada em 13.01.2023 tendo em vista as condições previstas nos documentos da oferta.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R$ 179.027.000,00	Quantidade de ativos: 179027
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9651% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	Quantidade de ativos: 18500
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Aval:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R$ 48.130.000,00	Quantidade de ativos: 48130
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 143
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/10/2032	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na Junta Comercial; - Ata da AGE da Devedora arquivada na Junta Comercial competente; e - Demonstrações Financeiras da devedora não auditadas.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R$ 54.400.000,00	Quantidade de ativos: 54400
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 111
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,8128% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Srs. WANDISLAU DOMINGOS BRUNO, LUIZ EDUARDO MONTANS BRAGA, MARIO FABIANO SAHARA, PAULO JOSÉ MONTANS BRAGA; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 128
Volume na Data de Emissão: R$ 25.175.836,47	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,166% a.a. na base 252.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, devidamente registradas nos RGIs competentes.
Garantias: (I) Aval: quando referidos em conjunto, (i) WASHINGTON UMBERTO CINEL, (ii) MANÁ IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA., e (iii) ELAH AGROBUSINESS AGROPECUÁRIA LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária constituída pelo Devedor em favor da securitizadora, sobre o Imóvel rural denominado 3° gleba da fazenda Sobral, localizado em São Paulo matricula 17.598, livro 2° do RGI da comarca de São Manuel - SP.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 155
Volume na Data de Emissão: R$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 22/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Penhor Rural; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/06/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Alienação fiduciária do imóvel matrícula n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 13/03/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Garantia Corporativa (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente o domínio resolúvel da conta vinculada e de todos os direitos creditórios de titularidade da devedora (III) Fundo de despesa	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Série: 1	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R$ 17.600.000,00	Quantidade de ativos: 17600
Data de Vencimento: 22/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R$ 134.073.000,00	Quantidade de ativos: 134073
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 169
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo ele: MINERALLIS CAPITAL CONSULTORIA & INTERMEDIAÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente todos os direitos creditórios oriundos da conta n° 65398-9, agência 8541 de titularidade da cedente, bem como todos os recursos depositados na Conta Vinculada;	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 14/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (ii) Aval prestado pelos avalistas Cocal Termoelétrica S.A., Êxodos Participações LTDA. e o Sr. Carlos Ubiratan Garms.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R$ 400.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 5,578% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: Virgo Companhia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R$ 83.000.000,00	Quantidade de ativos: 83000
Data de Vencimento: 15/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,8935% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das Demonstrações Financeiras Consolidadas Auditadas (Cooxupé), cálculo dos Índices Financeiros e a verificação dos índices financeiros por parte da Virgo Securitizadora; - Declaração confirmando o cumprimento das obrigações assumidas nesta CPR-F 001 e a não ocorrência de hipóteses que ensejam um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III desta CPR-F; e - Relatório Mensal de Gestão, contendo a verificação do fundo de despesas, referente aos meses de setembro de 2021 a julho de 2022.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais pessoais ou flutuantes sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R$ 107.500.000,00	Quantidade de ativos: 107500
Data de Vencimento: 21/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da declaração da Emissora atestando que (a) que permanecem válidas as disposições contidas no CDCA II; (b) não ocorrência de qualquer causa de Vencimento Antecipado; (c) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Emitente; (d) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emitente estão devidamente assegurados por companhias de seguro de primeira linha; e (e) a inexistência de descumprimento de obrigações, da Emitente perante à Credora e o Agente Fiduciário, nos termos do CDCA I, referente ao ano de 2021; e - CDCA I e II registrados nos cartórios competentes, na forma da cláusula 16, III.
Garantias: (i) Penhor.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 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

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,9222% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Devedora, referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres de 2022; - Apuração dos índices financeiros referente ao exercício social de 2021 (Máximo de 3,5); e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Chapecó/SC.	
Garantias: (i) Aval prestado por Fernando João Prezzotto; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R$ 62.500.000,00	Quantidade de ativos: 62500
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3686% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA ou sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R$ 180.973.000,00	Quantidade de ativos: 180973
Data de Vencimento: 16/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. Também não serão constituídas garantias sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R$ 18.590.000,00	Quantidade de ativos: 18590
Data de Vencimento: 22/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R$ 12.033.000,00	Quantidade de ativos: 12033
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R$ 13.600.000,00	Quantidade de ativos: 13600
Data de Vencimento: 23/04/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 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; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R$ 145.000.000,00	Quantidade de ativos: 145000
Data de Vencimento: 15/07/2042	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Garantias: (i) Coobrigação Parcial, no limite de 10% do montante total inadimplido, assumida pela Boa Safra Sementes S.A.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R$ 14.900.000,00	Quantidade de ativos: 14900
Data de Vencimento: 26/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 n° 15.324, registrado no cartório de registro de imóvel (II) Como avalista:	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R$ 4.400.000,00	Quantidade de ativos: 4400
Data de Vencimento: 22/03/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: prestado pelos Avalistas no âmbito da CPR-F (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída na AFI	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R$ 65.927.000,00	Quantidade de ativos: 65927
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 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: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes, caso assim recebidos pelos Devedores Elegíveis; e - Cópia das matrículas nº 1.494 e 1.498 registradas no RGI de Ribeirão Preto atualizadas com o registro da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de imóveis; (ii) Alienação fiduciária de grãos; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) Aval; (v) Regime fiduciário e patrimônio separado; (vi) Fundo de despesas	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente contendo o registro da referida garantia; e - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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 Fiduciária de Imóveis.

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 24/09/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovar a implementação da Alienação Fiduciária em favor da Emissora, nos termos da Cláusula 6.5.1.1 do Termo de Securitização; - Matrículas constando o registro da alienação fiduciária de imóveis; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros competentes; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização; - 1º Aditamento a CPR-F.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel e (ii) Aval.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 06/11/2025	
Taxa de Juros: CDI + 100% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT de 23.06.2022.	
Garantias: (i) Aval, prestado por (i) Marcelo Leomar Kappes e Marcelo Brito de Oliveira; e (ii) Alienação Fiduciária Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 80
Volume na Data de Emissão: R$ 23.850.000,00	Quantidade de ativos: 23850
Data de Vencimento: 24/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária, devidamente registrado no RGI de Rio Preto/BA; - Cópia de todos os documentos relacionados aos Direitos Creditórios adquiridos na respectiva integralização devidamente registrados/averbados nos cartórios/registros	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

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: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária	

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO VIII
Declaração do Regime Fiduciário

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão da Companhia, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*", que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pela Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, da Conta do Patrimônio Separado na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:49:44 BRT
ICP Brasil
7013B9AD0E2D44D98C9F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:16:41 BRT
ICP Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO IX

Declaração Relativa às Despesas Objeto de Reembolso

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão ("**CRI**"), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários na destinação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*".

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DA SECURITIZADORA SE ENCONTRA ATUALIZADO NA CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: D9CD5955-62DB-4D13-8806-E5E39928BE38

Declaração Registro CVM

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949, ("**Companhia**"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) emissão da Companhia, cujo requerimento de registro foi submetido à CVM, sob o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a investidores profissionais e qualificados, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, **declarar** que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o n.º 728, na categoria S2, encontra-se atualizado.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 16:25:38 BRT
ICP Brasil
7013B9AD0E2D44D98C9F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 17:10:03 BRT
ICP Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

ANEXO IV

Declaração da Emissora

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de valores Mobiliários ("**CVM**") na Categoria S2, sob o n.º 728, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, n.º 207, 16º andar, Conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35300340949 ("**Emissora**"), neste ato representada por seus diretores Sofia Guerra Fernandes Moreira e Thiago Storoli Lucas, no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira) séries da 123ª (centésima vigésima terceira) Emissão da Emissora ("**CRI**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**", sendo os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI I, os "**Créditos Imobiliários DI I**", que lastreiam os CRI DI I, os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures DI II, os "**Créditos Imobiliários DI II**", que lastreiam os CRI DI II, e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Pré, os "**Créditos Imobiliários Pré**", que lastreiam os CRI Pré); **(b)** a conta corrente n.º 44097-7, mantida na agência n.º 3100-5, do Itaú Unibanco (341), de titularidade da Emissora ("**Conta do Patrimônio Separado**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, que integram o do Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando dos titulares dos CRI ("**Termo de Securitização**");

(iii) o Prospecto Preliminar contém, e o Termo de Securitização e o Prospecto Definitivo conterão, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o

DocuSign Envelope ID: 988AA0F5-3682-4F1F-AB79-A193F8422958

n.º 07.816.890/0001-53, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("**JUCERJA**") sob o NIRE 33.3.0027840-1, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e

(vii) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Daniel Monteiro Coelho de Magalhães
Assinado por: DANIEL MONTEIRO COELHO DE MAGALHAES:3532614...
CPF: 35326149877
Papel: Signatário Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 19:49:39 BRT
ICP Brasil
7013B9AD0E2D44D98C9F82BF0257010D

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Talita Medeiros Pita Crestana
Assinado por: TALITA MEDEIROS PITA CRESTANA:36858500839
CPF: 36858500839
Papel: Signatária Virgo
Data/Hora da Assinatura: 18/10/2023 | 20:16:36 BRT
ICP Brasil
896EF32C9492474592C8BC76F9976F6F

Nome:
Cargo:

ANEXO IX

SUPLEMENTO I DA RESOLUÇÃO CVM 60

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES PARA REGISTRO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Suplemento I da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021

Número do Termo de Securitização de Créditos: Não aplicável.
Número de Ordem do Crédito: Não aplicável.
Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total da Emissão será de R$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), observado que o Valor Total da Emissão das Debêntures poderá ser diminuído, observada a quantidade mínima de 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, correspondente a R$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("**Montante Mínimo**"), nos termos da Cláusula 6.3.2 da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures e os CRI serão alocados entre as séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de aprovação da Debenturista, deliberação societária da Devedora ou aprovação em Assembleia Especial de titulares dos CRI ou assembleia geral de debenturista, sendo (i) as debêntures da 1ª (primeira) série, "**Debêntures DI I**", representativas dos Créditos Imobiliários DI I, vinculados aos CRI DI I; (ii) as debêntures da 2ª (segunda) série, "**Debêntures DI II**", representativas dos Créditos Imobiliários DI II, vinculados aos CRI DI II; e (iii) as debêntures da 3ª (terceira) série, "**Debêntures Pré**", representativas dos Créditos Imobiliários Pré, vinculados aos CRI Pré.
Tipo do Imóvel: Shoppings e lojas.
Tipo de Instrumento de Constituição do Lastro: "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. ",* celebrado em 18 de outubro de 2023 ("**Escritura de Emissão de Debêntures**").
Espécie de Garantia: As Debêntures não contarão com garantia de qualquer natureza, sendo da espécie quirografária.
Descrição da Garantia Real: Não aplicável.
Logradouro, Complemento, Bairro, UF, Município, CEP: Não aplicável.
Data Início do Crédito: 15 de novembro de 2023 ("**Data de Emissão das Debêntures**").
Duração Original do Crédito em Meses: aproximadamente 54 (cinquenta e quatro) meses para as Debêntures DI I, as Debêntures DI II e as Debêntures Pré.
Data de Compra do Crédito (Pagamento do preço de integralização das Debêntures): As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures. As Debêntures serão integralizadas, no ato da subscrição, à vista, na primeira data de integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário,

com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("**Data de Integralização**"), sendo certo que os investidores dos CRI poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o preço de integralização das Debêntures será o Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada na forma da Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização ("**Preço de Integralização**"). Os recursos do Preço de Integralização serão pagos à Devedora na Data de Integralização, por meio de TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros na Conta de Livre Movimentação (conforme abaixo definida), recebidos até às 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra após as 16:00 horas (exclusive), sem incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária, nos termos das cláusulas abaixo, sendo certo que a Data de Integralização necessariamente será posterior à verificação do integral cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição das Debêntures), os recursos serão transferidos pela Securitizadora à Devedora diretamente na conta corrente de titularidade da Devedora, n.º 11434-6, mantida na agência n.º 0911, do Itaú Unibanco (341) ("**Conta de Livre Movimentação**").

Data de Vencimento Final do Crédito dos CRI: 13 de janeiro de 2031, para as Debêntures DI I, as Debêntures DI II e as Debêntures Pré.

Instituição Cedente: Não aplicável.

SRI/Cartório, Matrícula: Seguem abaixo descritos o SRI/Cartório e Matrícula dos Imóveis vinculados ao lastro da operação de emissão dos CRI, para os quais serão destinados os recursos das Debêntures:

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Empreendimentos Lastro

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não

RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.690[1] – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a 40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165, 40.168, 40.177 a 40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014, 80.017, 80.020 a 80.023, 80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto	Sim	Sim	Não
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078,	Sim	Não (em construção)	Sim

[1] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

		55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre			
ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5932 – 8º CRI Curitiba Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não

Tabela 2 – Identificação dos Empreendimentos Reembolso

Empreendimento Reembolso	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
ParkJacarepaguá	Estrada de Jacarepaguá, 6069 - Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ	417.059 – 9º CRI Rio de Janeiro	Sim	Sim	Não
Golden Lake - Área Comum	Av. Diário de Notícias, 1200 - Cristal - Porto Alegre - RS	Matrícula mãe / terreno 51.399 – 5º CRI Porto Alegre	Sim	Não (em construção)	Sim
Golden Lake	Av. Diário de Notícias, 1200 -	Matrícula mãe / terreno 51.399 –	Sim	Não (em construção)	Sim

[2] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

	Cristal - Porto Alegre - RS	Matrículas individualizadas das fases do projeto: 55.074, 55.075, 55.076, 55.077, 55.078, 55.079, 55.080, 55.081 5º CRI Porto Alegre			
ParkShoppingBarigüi	Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza - 600 - Ecoville - Curitiba - PR	Matrícula mãe / terreno: 221.5933 – 8º CRI Curitiba Matrículas das lojas Multiplan: 221.767 a 221.948 – 8º CRI Curitiba	Sim	Sim	Não
DiamondMall	Av. Olegário Maciel, 1600 - Lourdes - Belo Horizonte - MG	61.506 – 1º CRI Belo Horizonte	Sim	Sim	Não
RibeirãoShopping	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 - Jd California - Ribeirão Preto - SP	Matrícula mãe / terreno: 59.690[4] – 1º CRI Ribeirão Preto Matrículas das lojas Multiplan: 40.101, 40.104, 40.106, 40.107 a 40.126, 40.128 a 40.136, 40.139, 40.140, 40.143 a 40.161, 40.163, 40.164, 40.165,	Sim	Sim	Não

[3] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas
[4] Matrícula mãe deu origem as matrículas individualizadas das lojas

		40.168, 40.177 a 40.187, 40.190, 40.193, 80.012, 80.013, 80.014, 80.017, 80.020 a 80.023, 80.028 a 80.047, 80.052 a 80.055, 114.282 a 114.372 1º CRI Ribeirão Preto			

Nome da Devedora: **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4200, bloco 2, sala 501, Barra da Tijuca, CEP 22640-102

CNPJ da Devedora: 07.816.890/0001-53

Área de atuação da Cedente: Não aplicável.

Coobrigação: Não aplicável.

Empresa avaliadora: Não aplicável.

Descrição da Avaliação: Não aplicável.

Imóvel Construído: Alguns sim outros não (em construção), conforme tabelas 1 e 2 acima.

Tipo Pessoa da Devedora: Sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM.

Situação da Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, Número da CCI, Série da CCI: Não aplicável.

Nome da Instituição Custodiante e seu CNPJ: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ n.º 22.610.500/0001-88.

Valor de Cessão: Não aplicável.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e utilizados, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 123ª (Centésima Vigésima Terceira) Emissão da Virgo Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A."* ("**Prospecto Preliminar**").

ANEXO X

RELATÓRIO PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(EXP)sf(bra)' à Proposta de Emissão de CRIs da Virgo; Risco Multiplan

Brazil Wed 18 Oct, 2023 - 17:56 ET

Fitch Ratings - São Paulo - 18 Oct 2023: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, à proposta da 123ª emissão, em até três séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Virgo Companhia de Securitização (Virgo), no valor de até BRL600 milhões, com opção de lote adicional de até BRL150 milhões, em sistema de vasos comunicantes.

A proposta de emissão de CRIs será lastreada por debêntures emitidas pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (Multiplan, Rating Nacional de Longo Prazo AAA(bra)/Perspectiva Estável). Os recursos captados por meio da emissão de debêntures serão utilizados para pagamento de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e relativas, direta e indiretamente, ao desenvolvimento, à aquisição, à manutenção e à reforma dos imóveis.

O rating reflete a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING	
Virgo Cia. de Securitizacao 2023-1,2,3 (Multiplan)		
2023-1	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
	Expected Rating	

2023-2	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
	Expected Rating	
2023-3	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable
	Expected Rating	

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a da Emissão: A Multiplan é a emissora das debêntures que lastreiam a proposta de emissão de CRIs. Além da obrigação do pagamento de juros e de amortização das debêntures, a companhia é responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. O rating da Multiplan reflete sua forte posição de negócios como uma das principais operadoras de shopping centers no Brasil, com robusta carteira de ativos de elevada qualidade e altos índices de ocupação. Mais informações estão no comunicado "Fitch Afirma Rating 'AAA(bra)' da Multiplan; Perspectiva Estável", publicado no website da Fitch.

Estrutura Financeira: Os CRIs espelham as debêntures e, portanto, não há qualquer tipo de descasamento. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta da devedora ou qualquer outro evento que as impacte, a consequência será idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Multiplan.

Os fundamentos de rating listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating da proposta de emissão de CRIs está atrelado à qualidade de crédito da Multiplan, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- O rating foi atribuído no patamar mais alto da escala nacional da Fitch, e, por este motivo, não pode ser elevado.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a Uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração da qualidade de crédito da Multiplan levaria ao rebaixamento do rating da proposta de emissão em igual proporção.

EMISSÃO

A primeira série de CRIs terá remuneração definida em processo de *bookbuilding*, indicativa de Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de *spread* de até 0,6% ao ano. A segunda série terá remuneração indicativa de até 106% do CDI ao ano, e a terceira, remuneração prefixada a ser definida de acordo com o processo de *bookbuilding*, limitada ao percentual correspondente à taxa DI, referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do *bookbuilding, base* 252 dias úteis divulgada pela B3, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 3 de janeiro de 2028 (DI1-F28), acrescida exponencialmente de sobretaxa de até 0,30% ao ano.

As três séries terão amortização em três parcelas, sendo a primeira com vencimento em janeiro de 2029, a segunda, no mesmo mês em 2030, e a terceira e última, no vencimento da emissão proposta, em janeiro de 2031.

Os pagamentos serão realizados pela Multiplan na conta do patrimônio separado. A proposta de emissão conta, ainda, com um fundo de despesas em montante inicial de BRL90 mil, com valor mínimo de BRL50 mil. Caso o fundo fique abaixo do valor mínimo, sua recomposição será de responsabilidade da Multiplan. Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. Todos os custos e as despesas da operação ficarão a cargo da devedora.

Este comunicado contempla informações obtidas pela Fitch no momento em que os ratings da proposta de emissão foram atribuídos. Os investidores devem estar cientes de que a transação ainda será concluída, e que mudanças podem ocorrer. Como resultado, os ratings que aparecem neste relatório não refletem os ratings finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 18 de outubro de 2023.

Os ratings da proposta de emissão dependem de documentos finais que reflitam os já recebidos. O comunicado de ação de rating a ser divulgado pela Fitch na liquidação da transação incluirá os ratings finais e uma análise de qualquer informação relevante que tenha mudado após a publicação deste relatório.

A agência supõe que todas as contrapartes cumprirão com suas obrigações contratuais; nesse sentido, qualquer descumprimento das partes poderia modificar a avaliação da

agência sobre a exposição da transação ao risco de contrapartes. Uma premissa-chave é de que as contrapartes da transação determinam as ações corretivas de acordo com o estabelecido nos documentos existentes. Se estas ações divergirem do esperado, a Fitch avaliará novamente a relevância desses riscos.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

O rating da proposta de emissão de CRIs está vinculado ao risco de crédito da Multiplan, devedora das debêntures que lastreiam a emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes do Banco Itaú BBA S.A. e da Multiplan.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 18 de outubro de 2023.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do

originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings" em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"), subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (1º de março de 2023);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (14 de março de 2023).

-- Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (11 de janeiro de 2023).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Cristina Barretto
Analyst
Analista primário
+55 11 3957 3668
cristina.barretto@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Julia Nunes
Director
Analista secundário
+55 11 4504 2602
julia.nunes@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho
Rio de Janeiro
+55 21 4503 2623
jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 11 Jan 2023) (including rating assumption sensitivity)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 01 Mar 2023)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 14 Mar 2023)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Virgo Cia. de Securitizacao 2023-1,2,3 (Multiplan)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: http://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes a inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste website. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança de informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste website, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no website da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao produzir outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais recebidas de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma

apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém uma verificação adequada destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado grau de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e da natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações preexistentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

A faixa completa de melhores e piores cenários de ratings de crédito para todas as categorias de rating varia de 'AAA' a 'D'. A Fitch também fornece informações sobre os melhores cenários de elevação de rating e os piores cenários de rebaixamento de rating (definidos como o 99º percentil de transições de rating, medidos em cada direção) para ratings de crédito internacionais, com base no desempenho histórico. Uma média simples entre classes de ativos apresenta elevações de quatro graduações no melhor cenário de elevação e de oito graduações no pior cenário de rebaixamento no 99º percentil. Os melhores e piores cenários de rating específicos do setor estão listados detalhadamente em https://www.fitchratings.com/site/re/10238496

As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou

seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou da venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e da distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para estes assinantes até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam à utilização

por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization" (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de ratings de crédito de NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (consulte https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de ratings de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2023 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 123ª (CENTÉSIMA VIGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR

MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS